



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 146/2025

G.E.: Dott.ssa CATAGNA LINDA

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

UDIENZA

09/07/2026

OGGETTO

Immobili con terreno in **Pietravairano (CE)** in Via Provinciale (**Fg. 10 P.IIa 5001 Subb. 4 e 9 e Fg. 10 P.IIa 5002**) e Terreno in **Pietravairano (CE)** in località "Cappella" (**Foglio 10 Particella 621**)

PERIZIA DELL'ESPERTO EX. ART. 568



06/03/2026

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Tommaso Giordano

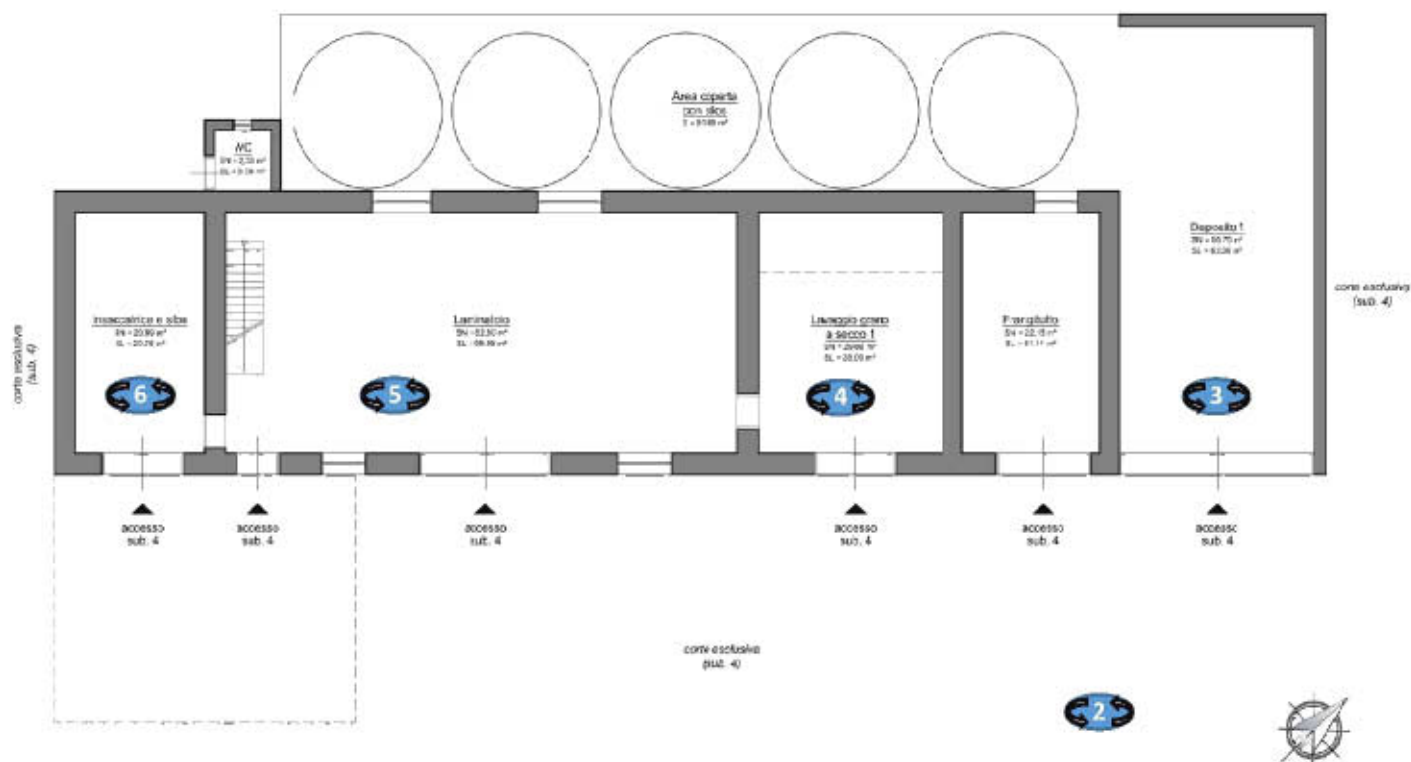




VIRTUAL TOUR



LOTTO 1 - piano terra
Fig. 10 P.Ila 5001 Sub 4



- 1 ACCESSO DA STRADA
- 2 VIALE DI ACCESSO
- 3 DEPOSITO 1

- 4 LAVAGGIO GRANO A SECCO
- 5 LAMINATOIO
- 6 INSACCATRICE E SILOS

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)

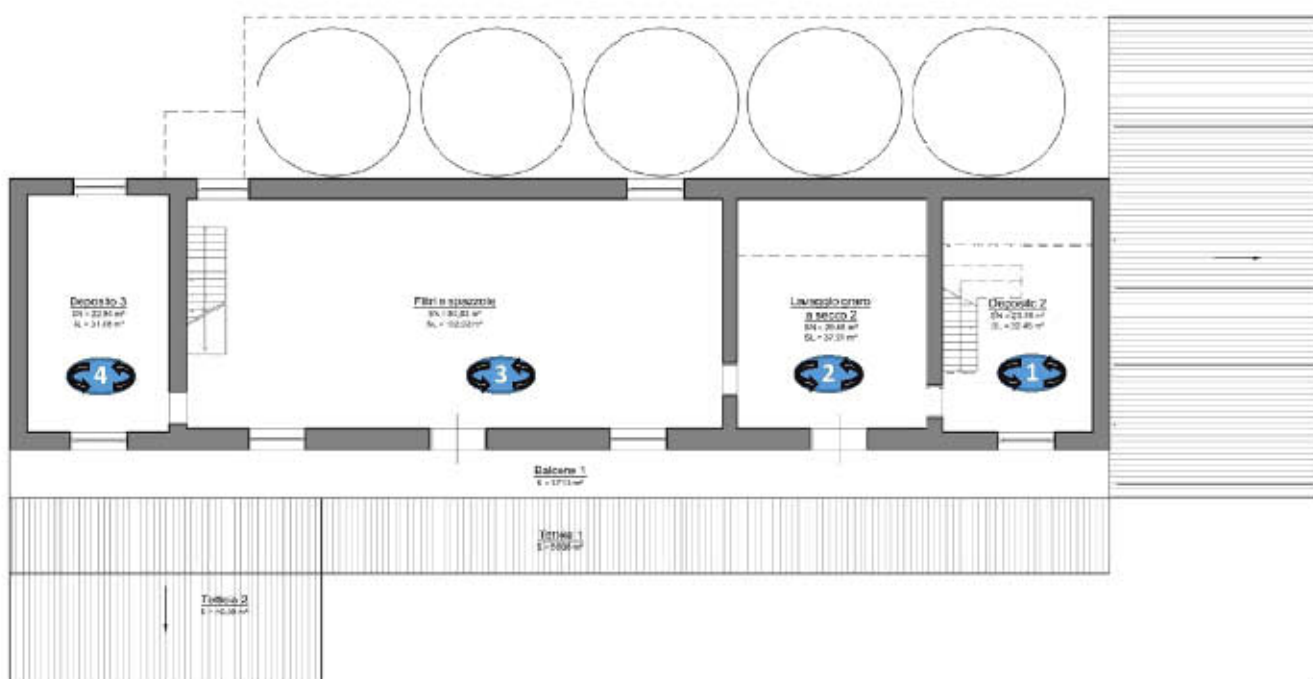




VIRTUAL TOUR



LOTTO 1 - piano primo
Fg. 10 P.Ila 5001 Sub 4



DEPOSITO 2



FILTRI E SPAZZOLE



AREA LAVAGGIO GRANO A SECCO



DEPOSITO 3

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





- *cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare*
- *una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo*
- *il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)*



VIRTUAL TOUR

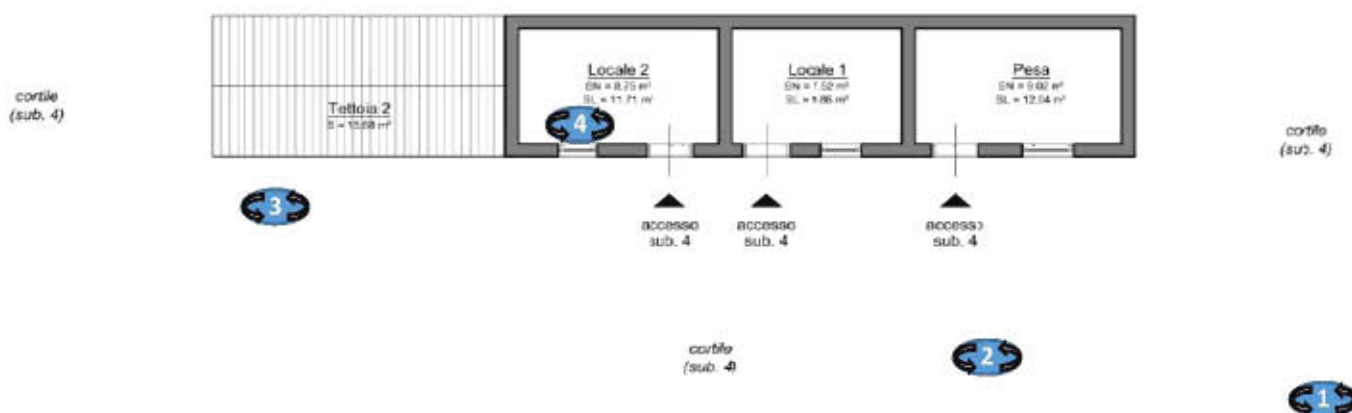


LOTTO 1 - piano terra (pertinenza)

Fg. 10 P.Ila 5001 Sub 4



altra proprietà
(p.Ila 5002)



1 ACCESSO DA STRADA

3 MANUFATTI PERTINENZIALI

2 VIALE DI ACCESSO

4 LOCALI PERTINENZIALI

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





VIRTUAL TOUR



LOTTO 1 - piano terra
Fg. 10 P.Ila 5001 Sub 9



corte esclusiva
(sub. 4)

corte esclusiva
(sub. 4)



accesso
sub. 9

accesso
sub. 9

corte esclusiva
(sub. 4)



corte esclusiva
(sub. 4)



STALLA

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





Sommario

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;	6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	10
LOTTO 1	10
LOTTO 2	12
LOTTO 3	14
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	17
Formazione dei LOTTI	17
Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2	20
Comune ai LOTTI 1 e 2	21
LOTTO 1	22
LOTTO 2	33
Premessa alla formazione del LOTTO 3	36
LOTTO 3	37
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	40
LOTTO 1	40
LOTTO 2	49
LOTTO 3	52
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	53
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	55
LOTTO 1	55
LOTTO 2	56
LOTTO 3	57
Formalità pregiudizievoli	58
TUTTI I LOTTI	58
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	59
Comune ai LOTTI 1 e 2	60
Inquadramento urbanistico	60
Vincoli paesaggistici e archeologici	63
LOTTO 1	64
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	64
Difficoltà edilizie riscontrate	69
LOTTO 2	77
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	77
Difficoltà edilizie riscontrate	77
LOTTO 3	78
Inquadramento urbanistico	78
Vincoli paesaggistici e archeologici	80
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	81
LOTTO 1	81







Premessa

In data 14 Agosto 2025 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 146/2025 Ruolo Gen. Esec. promossa da , preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) il Dott. Ing. Tommaso Giordano specializzato in Ingegneria Forense presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II - Facoltà di Ingegneria, con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 20 Agosto 2025 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Pietravairano etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 30 Settembre 2025 con l'accesso unitamente al custode giudiziario Avv. Federica Cioffi presso gli immobili pignorati ubicati in Pietravairano in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10.

All'interno del compendio pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica degli immobili facenti parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture delle varie unità immobiliari, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nei vari cespiti realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno **20 Agosto ed 11 Settembre 2025** il sottoscritto Esperto Stimatore si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **08 Ottobre 2025** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta**;
- il **15 Ottobre 2025** presso **l'Archivio Notarile di Caserta**;





- il **15 Ottobre 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **22 Ottobre 2025** presso l'**Agenzia del Demanio**;
- il **20 Novembre e 04 Dicembre 2025** presso l'**Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Pietravairano**;
- il **23 Febbraio 2026** presso l'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Nocera Superiore**;
- il **24 Febbraio 2026** presso l'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Alife**;
- il **26 Febbraio 2026** presso l'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Prata Sannita**.





Risposte ai quesiti posti nel mandato

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria del R.R.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Vanina Daniela GATTI nella certificazione redatta il 04.07.2025, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

- ii. Il sig.

, in virtù di **Atto di donazioni del 11.11.1997 per notaio Giovanni**

Reccia - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869 e trascritto alla conservatoria dei registri





di pubblicità immobiliare di Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26814/21025, nn. 26815/21026 e nn. 26816/2102 detiene:

- La piena ed intera proprietà dei terreni identificati catastalmente al foglio 10 particella 5002 e particella 621;
- La quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del fabbricato a destinazione opificio identificato catastalmente al foglio 10 particella 5001 subalterno 4 e della stalla identificata catastalmente al foglio 10 particella 5001 subalterno 9;

Il sig.

, in virtù di **Atto di donazioni del 11.11.1997 per notaio Giovanni**

Reccia - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869 e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26814/21025, nn. 26815/21026 e nn. 26816/2102 detiene:

- La quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del fabbricato a destinazione opificio identificato catastalmente al foglio 10 particella 5001 subalterno 4 e della stalla identificata catastalmente al foglio 10 particella 5001 subalterno 9;

L'esperto ha provveduto ad acquisire copia del titolo sopra citato, presso la Conservatoria di Caserta. (cfr. **Allegato H**).

- iii. Non risulta depositato l'estratto di mappa attuale corrispondente al catasto terreni delle particelle 5001, 5002 e 621 del foglio 10 relativamente al comune di Pietravairano (CE), e i dati catastali inseriti nella certificazione notarile risultano corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:





- Opificio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano (CE) **Foglio 10 Particella 5001 Sub. 4**, categoria D/1, Partita 1303, Rendita € 2.086,49, Indirizzo: Via Costa Scala A Piano T-1-2;
- Stalla identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano (CE) **Foglio 10 Particella 5001 Sub. 9**, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m², Superficie totale 36 m², Rendita € 70,24, Indirizzo: Via Costa, Piano T;
- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Pietravairano (CE) **Foglio 10 Particella 5002**, Particella con qualità Seminativo di classe 02, Superficie 8.456 m², Reddito dominicale euro 19,88, Reddito agrario euro 11,93;
- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Pietravairano (CE) **Foglio 10 Particella 621**, Particella con qualità Seminativo di classe 03, Superficie 1.929 m², Reddito dominicale euro 7,97, Reddito agrario euro 5,48;

A tal proposito l'esperto ha provveduto ad effettuare indagine catastale e recuperare gli estratti di mappa. (***cfr. Allegato C***).

iv. Gli esecutati sono persone fisiche ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio dei debitori, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale degli stessi e pertanto l'esperto stimatore ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che:

- Il sig. e residente in
, è risultato coniugato
con la sig.ra . I
coniugi hanno contratto matrimonio nel
. L'estratto





di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (24.10.1982), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale.

➤ Il sig.

è risultato coniugato

con la sig.ra

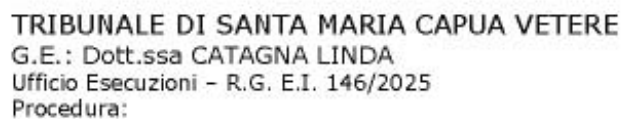
coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di con

atto numero L'estratto di matrimonio non riporta

annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (29.04.1984), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (**cfr. Allegato P**).

- v. Durante l'accesso ai luoghi di causa, l'Esperto ha rilevato, su una porzione del fabbricato (subalterno 4), la presenza di importanti lesioni sulla muratura perimetrale. Tale circostanza è stata opportunamente segnalata con apposita istanza di inibizione delle aree interessate dal quadro fessurativo, presentata al G.E. in data 26.01.2026 ed autorizzata in data 07.02.2026, a seguito della quale l'Esperto Stimatore ha effettuato un accesso integrativo in data 20.02.2026 provvedendo a interdire l'area interessata per motivi di sicurezza. Si evidenzia, inoltre, che — come dettagliato nella risposta al Quesito 6 — gli accertamenti tecnici successivamente eseguiti hanno permesso di verificare che la suddetta porzione risulta realizzata in difformità edilizia e non è suscettibile di regolarizzazione mediante alcun procedimento di sanatoria. Pertanto, nella valutazione estimativa si è tenuto conto della necessaria demolizione delle opere abusive e del conseguente ripristino dello stato legittimo dei luoghi. (**cfr. Allegato R**).





L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento; In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

STALLA sita in Pietravairano (CE) in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 (catastalmente Via Costa), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°19'58.3"N** (latitudine) e **14°10'40.3"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 9**, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m², Rendita € 70,24, Superficie Totale 36 m²; il cespite confina a nord, a sud, ad est e ovest con corte esclusiva (sub. 4). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-3; **cfr. Allegato A**).



Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°19'58.3"N e 14°10'40.3"E



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile

LOTTO 2

Il sig.

) detiene la piena ed intera proprietà in virtù di **Atto di donazioni del 11.11.1997 per Notaio GIOVANNI RECCIA - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869**, trascritto alla conservatoria dei registri di pubblicità immobiliare di Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26815/21026:

TERRENO sito in Pietravairano (CE) in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°19'58.3"N** (latitudine) e **14°10'40.3"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5002**, Reddito dominicale euro 19,88, Reddito agrario euro 11,93, Particella con qualità di Seminativo di classe 2, Superficie 3.850 m²; il cespite confina a nord con altra proprietà (p.lle 707 e 704), a sud con altra proprietà (p.lla 5001), ad est con Strada Provinciale e

ovest con Via Padre Cipriani Caruso (catastalmente Via Coste). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 4-6; **cf. Allegato A**).



Figura 4 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°19'58.8"N e 14°10'42.0"E



Figura 5 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 6 Aerofoto con individuazione immobile

LOTTO 3

Il sig.

detiene la piena ed intera proprietà in virtù di **Atto di donazioni del 11.11.1997 per Notaio GIOVANNI RECCIA - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869**, trascritto alla conservatoria dei registri di pubblicità immobiliare di Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26814/21025:

TERRENO sito in Pietravairano (CE) in località "Cappella", lungo Strada comunale Pozzacco, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°19'35.5"N** (latitudine) e **14°10'29.6"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 621**, Reddito dominicale euro 7,97, Reddito agrario euro 5,48, Particella con qualità di Seminativo di classe 3, Superficie 1.929 m²; il cespite confina a nord con altra proprietà (p.lla 644), a sud con altra proprietà (p.lle 443 e 5402), ad est con altra proprietà (p.lla

291) e ovest con altra proprietà (p.lla 1002). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 7-9; **cf. Allegato A**).



Figura 7 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°19'35.5"N e 14°10'29.6"E



Figura 8 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 9 Aerofoto con individuazione immobile



Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Formazione dei LOTTI

L'esperto stimatore, sulla base della documentazione acquisita e della verifica dello stato dei luoghi, ha ritenuto necessario procedere alla suddivisione del compendio pignorato in **tre lotti distinti**, seguendo criteri di omogeneità tipologica, autonomia funzionale, posizione e maggiore appetibilità commerciale.

LOTTO 1 - Costituito da un fabbricato con destinazione opificio (identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 5001 Sub. 4) e da un piccolo fabbricato adibito a stalla (identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 5001 Sub. 9), entrambi individuati nel comune di Pietravairano, località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 e che insistono sulla medesima particella 5001. La configurazione individua una corte esclusiva antistante l'opificio e una porzione di terreno attigua sulla quale è collocata la stalla.





L'accesso al lotto avviene attraverso una corte comune, che serve sia il presente compendio sia il LOTTO 2, oltre ad interessare un'ulteriore proprietà non oggetto di pignoramento. Tale area comune svolge funzione di snodo e distribuzione degli accessi, circostanza che verrà meglio schematizzata nel paragrafo successivo.

La scelta di aggregare opificio e stalla in un unico lotto risponde alla logica di mantenere unitario il compendio edilizio insistente sulla particella 5001, evitando la frammentazione e la conseguente necessità di costituire servitù di passaggio che potrebbero ridurne la commerciabilità. Si evidenzia tuttavia che il fabbricato adibito a stalla (sub. 9) risulta **realizzato in assenza di concessione edilizia**, circostanza rilevante che ne compromette la vendibilità autonoma e incide sulla valutazione complessiva del lotto.

LOTTO 2 - È costituito da un terreno sito nel comune di Pietravairano, località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10, collocato accanto al LOTTO 1, e identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 5002. Si tratta di un bene vendibile separatamente, in quanto privo di connessione diretta con i fabbricati ricompresi nel LOTTO 1. L'accesso avviene usufruendo dell'unico ingresso comune posto sulla Strada Provinciale e attraversando l'area comune che insiste sulla particella 5001. Tale circostanza, pur comportando una servitù, che di fatto già risulta adottata dagli attuali proprietari ma non emersa agli atti, non incide negativamente sull'utilizzo del terreno né sul suo valore.

LOTTO 3 - è costituito da un terreno sito nel comune di Pietravairano, località "Cappella", identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 621. Si tratta di un fondo intercluso, privo di accesso diretto alla pubblica via: attualmente l'unico collegamento con la Strada comunale Pozzacco avviene attraversando una proprietà privata, ovvero un deposito chiuso da un portone carrabile, e collegato internamente con il cortile interno, entrambi ricadenti nella particella 1002. Tale condizione di interclusione pregiudica il valore del fondo, in quanto ne impedisce l'accesso diretto dalla pubblica via. Per rendere il bene





effettivamente fruibile sarà pertanto necessaria la **costituzione di una servitù di passaggio**, da realizzarsi attraverso la proprietà privata adibita a deposito (chiusa da porta) o, in subordine, mediante la particella 291, confinante con la particella oggetto di pignoramento. In entrambi i casi il futuro acquirente dovrà sostenere oneri concreti: spese tecniche e operative per la costituzione della servitù, eventuali opere di adeguamento del percorso e un indennizzo da corrispondere al proprietario che concede la servitù. Tale complessità incide negativamente sulla commerciabilità e sulla liquidità del bene; per tenere conto di quanto sopra esposto, l'esperto stimatore applicherà un opportuno coefficiente di riduzione, denominato "*Vizi del bene*", che verrà quantificato nella fase di stima al fine di riflettere la perdita di valore derivante dall'assenza di accesso diretto e dagli oneri necessari per la sua fruizione.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la suddivisione del compendio pignorato in tre lotti distinti risponde a criteri di funzionalità, autonomia e commerciabilità, tenendo conto delle condizioni urbanistiche e delle criticità rilevate. Per completezza espositiva e per agevolare la consultazione, si riporta di seguito una tabella riepilogativa degli immobili oggetto di pignoramento, con l'indicazione della tipologia e degli estremi catastali.

LOTTO	Tipologia	Identificativo catastale
1	Opificio	Foglio 10 particella 5001 Subalterno 4
	Stalla	Foglio 10 particella 5001 Subalterno 9
2	Terreno	Foglio 10 particella 5002
3	Terreno	Foglio 10 particella 621





Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2

Sulla base della documentazione analizzata, risulta già individuata una divisione funzionale dell'area esterna corrispondente alla particella 5001. In particolare, dall'elaborato planimetrico (prot. n. CE0130292 del 25.10.2023) si evidenziano le aree destinate ad uso esclusivo dei subalterni 4, 7 e 12. Tale divisione, tuttavia, non può essere attuata, poiché l'accesso alla particella 5001 avviene unicamente attraverso l'unico cancello carrabile posto su Via Provinciale. Ne consegue la necessità di destinare l'area antistante al cancello ad uso comune, a servizio del subalterno 4 (ricompreso nel LOTTO 1) dei subalterni 7 e 12 (non oggetto di pignoramento) e della particella 5002 (LOTTO 2). Fatta eccezione per l'individuazione di tale area comune di accesso e manovra, resta confermata la divisione originaria delle corti, assegnate ad uso esclusivo di ciascuna unità immobiliare.

Per maggiore chiarezza, si riporta uno schema dettagliato dell'area, che semplifica l'individuazione delle parti comuni e delle parti esclusive, e con l'esplicita identificazione dei LOTTI 1 e 2. (figg. 10-11; **cfr. Allegati C e D**).

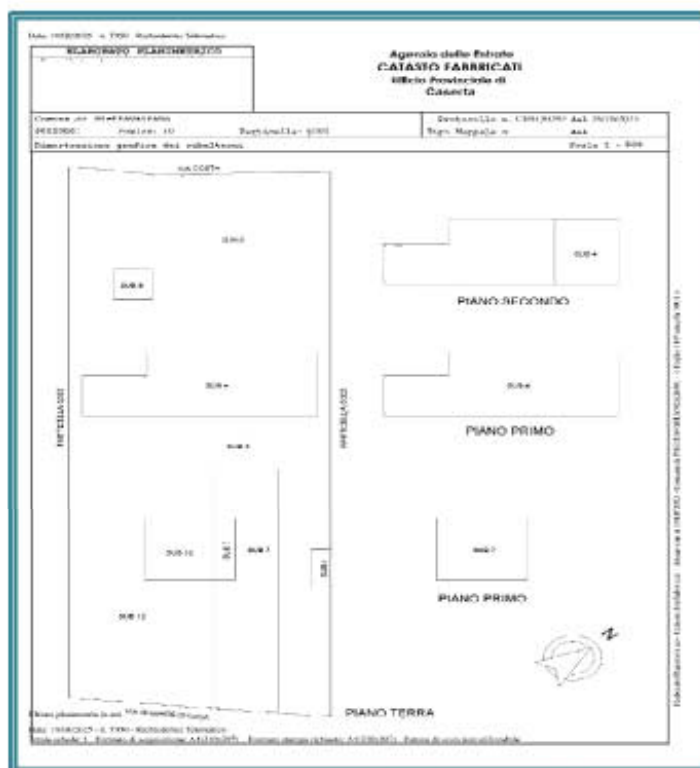


Figura 10 Elaborato planimetrico della particella 5001 - prot. n. CE0130292 del 25.10.2023





Figura 11 Schema delle aree comuni ed esclusive con evidenza dei LOTTI 1 e 2

Comune ai LOTTI 1 e 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella località "Pozzo Campanino", nel territorio comunale di Pietravairano, un piccolo centro dell'alto casertano caratterizzato da una forte vocazione agricola e da un patrimonio storico-culturale legato all'insediamento rurale. La zona è prevalentemente agricola, in un contesto rurale e poco urbanizzato, con scarsa densità edilizia e ampie porzioni di terreno, sia coltivate sia incolte. Il tessuto insediativo è sparso e composto da case rurali, depositi e piccoli fabbricati agricoli destinati ad aziende agricole di piccola scala, distribuiti lungo viottoli e strade comunali che caratterizzano una viabilità locale ridotta.



LOTTO 1

OPIFICIO per la piena ed intera proprietà sito in località "Pozzo Campanino", nel comune di Pietravairano (CE) lungo Strada Provinciale SP10 (catastralmente ex Via Costa), con superficie commerciale di 498 m² censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 4** corrispondente al Foglio 10 Particella 5001 del Catasto Terreni.

STALLA per la piena ed intera proprietà sita in località "Pozzo Campanino", nel comune di Pietravairano (CE) lungo Strada Provinciale SP10 (catastralmente ex Via Costa), con superficie catastale di 36 m² censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 9** corrispondente al Foglio 10 Particella 5001 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio principale, destinato ad opificio e in passato utilizzato come mulino per la macinazione, risulta non più operativo da un periodo relativamente recente; permangono tuttavia le attrezzature e i silos. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto, collegati mediante scala interna in metallo. L'edificio è dotato di copertura in lamiera a doppia falda, con la pianta del fabbricato che risulta pressoché regolare, di conformazione rettangolare. Il fabbricato realizzato con **Concessione Edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978**, presenta fondazioni in pietrame calcareo e struttura portante verticale in muratura di tufo; i solai sono di tipo misto, in laterizi e cemento. Le facciate si presentano allo stato grezzo, lasciando intravedere la muratura in tufo e il cordolo del solaio in cemento.

Si segnala la **presenza di una lesione grave sulla facciata est e ovest**, verosimilmente riconducibile a un cedimento della fondazione sul lato sud. La fessurazione, di tipo passante, interessa la muratura portante e i solai, sviluppandosi in senso verticale, come accertato in sede di sopralluogo. Il problema strutturale riguarda esclusivamente la porzione di fabbricato realizzata successivamente in aderenza al corpo principale e priva di





concessione edilizia, risultando pertanto in difformità rispetto al titolo abilitativo. Come già precisato in premessa, a seguito di istanza al GE del 26.01.2026 ne è stato disposto il divieto di utilizzo, e, con accesso integrativo del 20.02.2026, la porzione interessata è stata interdetta.

Annesso al subalterno 4 è presente un piccolo fabbricato con tettoia, costituito da due depositi e un locale destinato alla pesa, realizzato in assenza di concessione edilizia.

Sul lato ovest della proprietà, vi è un altro piccolo fabbricato destinato a stalla (subalterno 9), anch'esso realizzato in assenza di concessione edilizia. Si presenta con una struttura portante in muratura costituita da blocchi in cemento e con copertura a una falda realizzata con lamiera; la facciata esterna si presenta allo stato grezzo.

Tutti i fabbricati insistono su un'area della superficie complessiva di 4.606 m², censita al Catasto Terreni al foglio 10 particella 5001, in qualità di Ente Urbano.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Dal cortile antistante il fabbricato – che, come precisato in premessa, risulta non delimitato, pur essendo di fatto in parte ad uso esclusivo del LOTTO 1 – si accede a due ingressi che conducono al locale destinato a Laminatoio (82,80 m²). Tale ambiente è collegato internamente: a sinistra con il locale Insaccatrice con silos (20,99 m²), dotato di accesso diretto al cortile, e a destra il locale Lavaggio grano a secco 1 (29,68 m²), anch'esso provvisto di accesso esterno. Uscendo dal cortile si trova un ulteriore ambiente, non collegato internamente agli altri, destinato a Frangitutto (24,15 m²). Sempre al piano terra è presente un deposito (55,75 m²), posto sul lato destro e in aderenza al fabbricato principale, con l'unico accesso dal cortile e che conduce verso il retro, dove il percorso si interrompe per la presenza dei silos. Sul lato retrostante, con accesso esterno, è ubicato un piccolo WC (2,33 m²). Dal locale Laminatoio parte una scala in ferro che conduce al piano primo; immediatamente sotto di essa è presente una botola di ispezione. Salendo la scala si raggiungono quattro ambienti comunicanti. Il primo è destinato a Filtri e spazzole (84,03





m²), dal quale si accede al Balcone 1 (37,13 m²) affacciato sul prospetto principale del fabbricato. Dal medesimo locale si accede inoltre al Deposito 3, con presenza di un silos (22,94 m²), e, sul lato opposto, ai locali Lavaggio grano a secco 2 (29,68 m²) e Deposito 2 (23,76 m²). Da quest'ultimo, tramite una scala in ferro, si raggiunge il piano secondo, composto da due ambienti: Deposito 4 (25,29 m²) e Lavaggio grano a secco 3 (32,56 m²), quest'ultimo dotato di accesso al Balcone 2 (11,09 m²). Dal locale destinato al lavaggio del grano si accede al Sottotetto 1 (92,06 m²), nel quale sono presenti ulteriori attrezzature. Attraversando il sottotetto si incontra un piccolo vano destinato a Ripasso farina (8,92 m²) e, ai lati, due spazi tecnici ad uso sottotetto (7,81 m² e 4,21 m²). Completa il cespite un piccolo fabbricato pertinenziale, ubicato in prossimità dell'ingresso, composto da tre locali (Pesa 9,02 m²; Locale 1 7,52 m²; Locale 2 8,75 m²) e dalla Tettoia 2 (15,68 m²), e come detto in precedenza, realizzato in assenza di concessione edilizia. Nella parte retrostante dell'opificio è presente un terreno di pertinenza che, unitamente al cortile antistante, sviluppa una superficie complessiva di 2.396,68 m². Da tale area si accede inoltre al piccolo fabbricato destinato a Stalla (subalterno 9), articolato in due ambienti (7,13 m² e 9,31 m²) con relative aree esterne (5,97 m² e 7,18 m²), e che è risultato realizzato in assenza di concessione edilizia. (fig. 12-16; **cfr. Allegato D**)

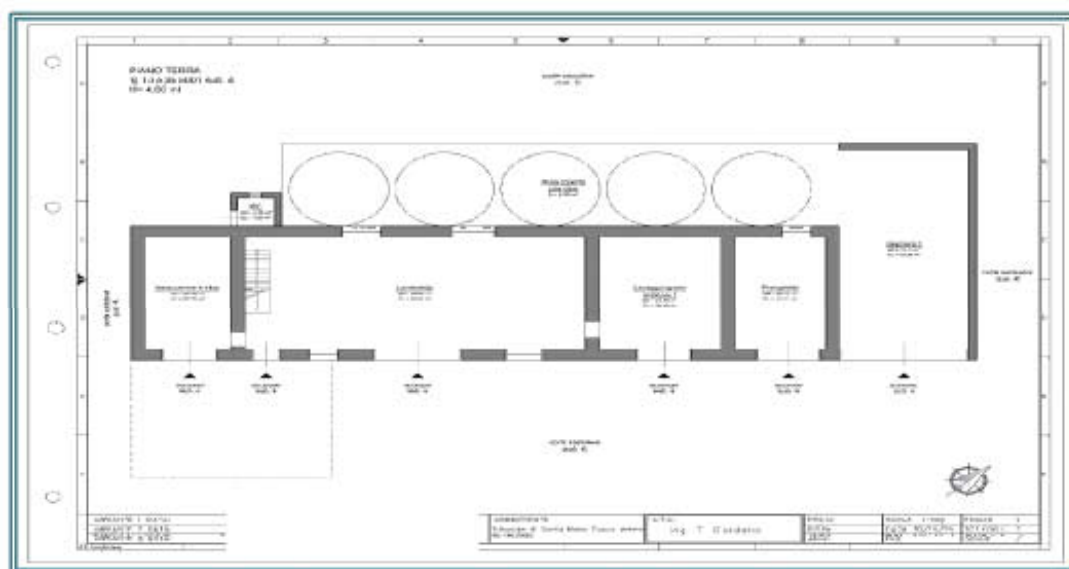


Figura 12 Stato attuale - Piano Terra (LOTTO 1 - subalterno 4)



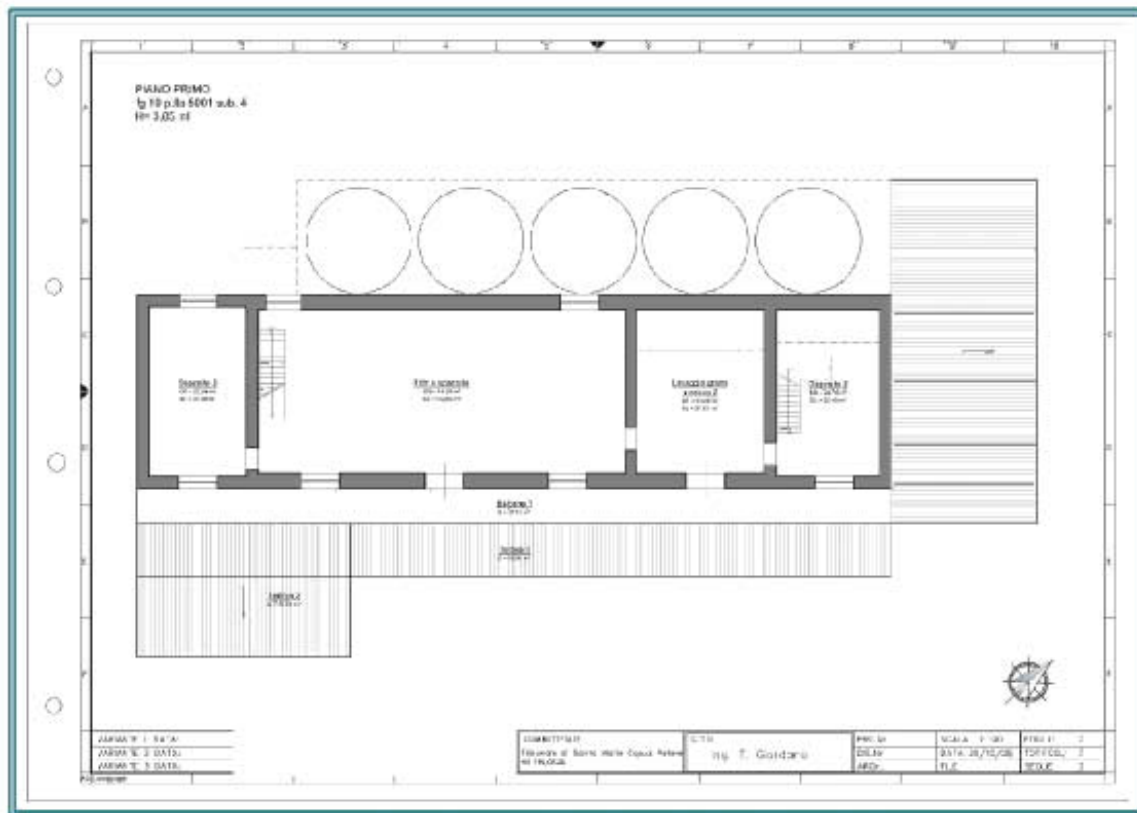


Figura 13 Stato attuale - Piano Primo (LOTTO 1 - subalterno 4)

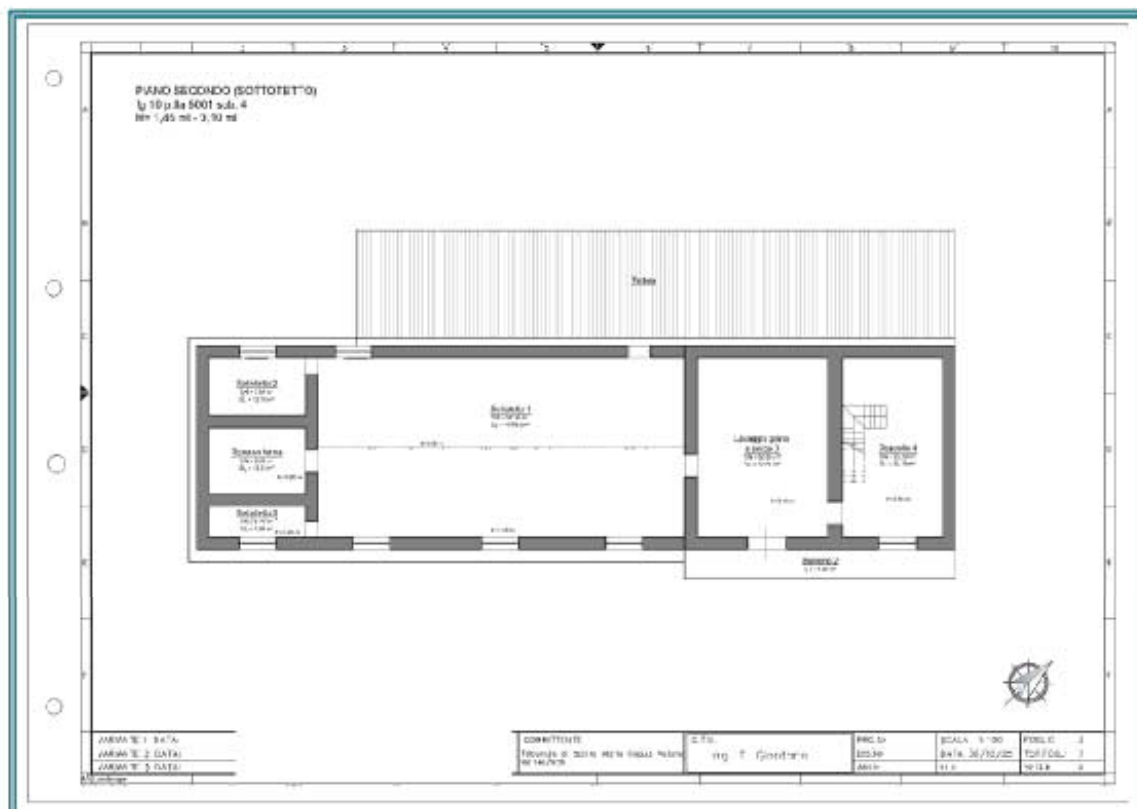


Figura 14 Stato attuale - Piano Secondo sottotetto (LOTTO 1 - subalterno 4)



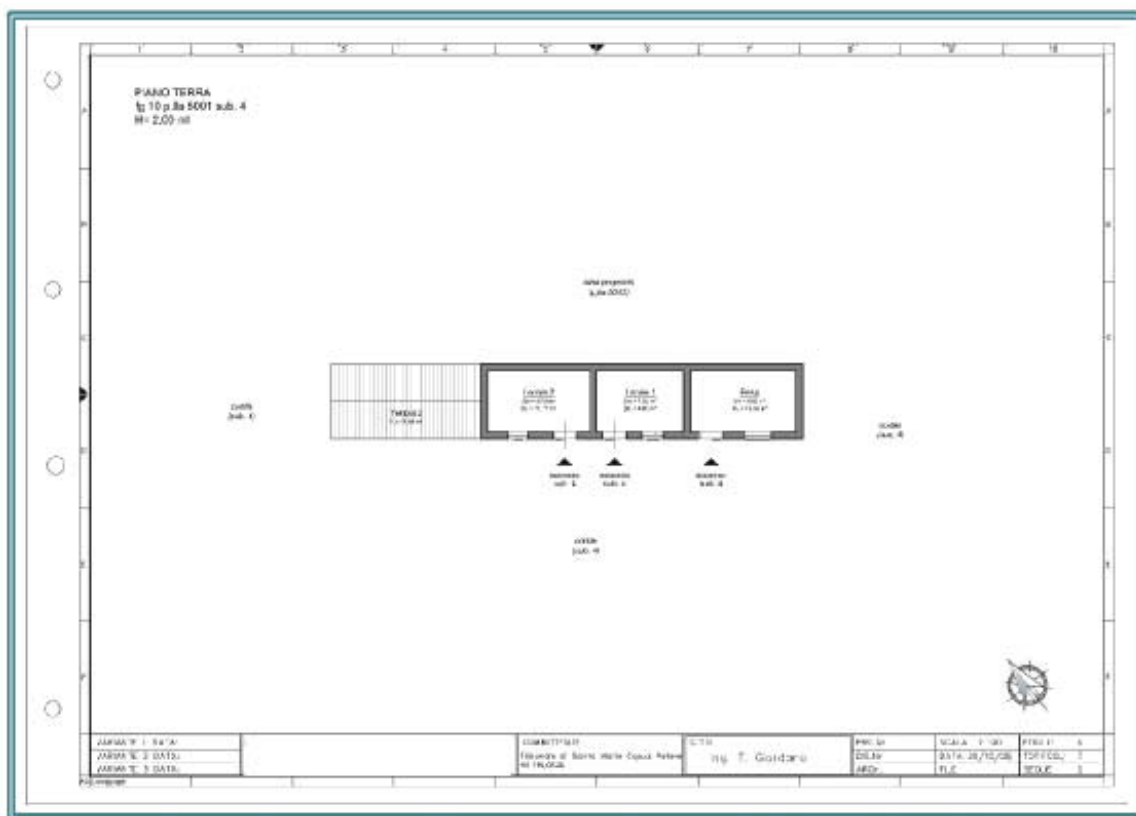


Figura 15 Stato attuale - Piano Terra (LOTTO 1 - pertinenze annesse al subalterno 4)

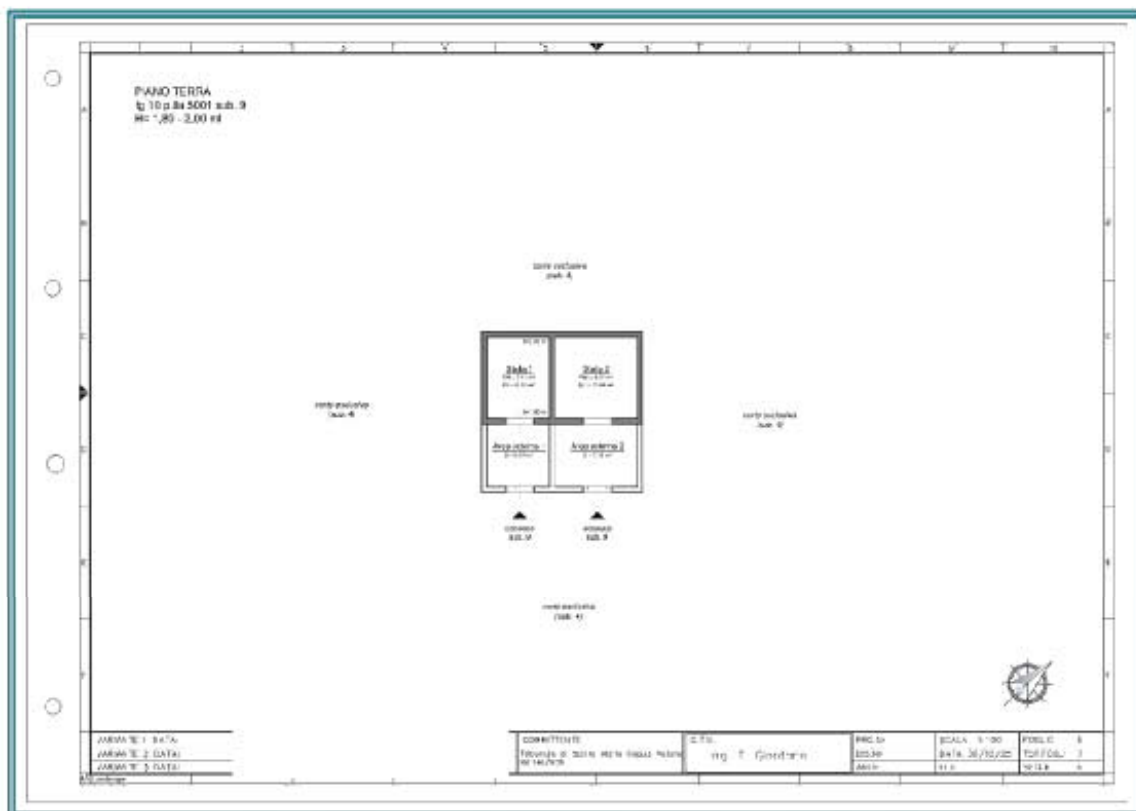


Figura 16 Stato attuale - Piano Terra (LOTTO 1 - subalterno 9)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa CATAGNA LINDA
Ufficio Esecuzioni - R.G. E.I. 146/2025
Procedura:

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	T	Laminatoio	82,80	99,89	1,00	99,89
	T	Lavaggio grano a secco 1	29,68	38,09	1,00	38,09
	T	Frangitutto	22,15	31,11	1,00	31,11
	1	Filtri e spazzole	84,03	102,02	1,00	102,02
	1	Lavaggio grano a secco 2	29,68	37,91	1,00	37,91
	TOTALE VANI PRINCIPALI		248,34	309,02		309,02
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	T	WC	2,33	3,60	0,25	0,90
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,33	3,60		0,90
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	T	Tettoia 1	25,00	25,00	0,10	2,50
		quota ecc	23,20	23,20	0,05	1,16
	1	Balcone 1	25,00	25,00	0,30	7,50
		quota ecc	12,13	12,13	0,10	1,21
		quota ecc (sup. occupata dal deposito2 + sup. balcone da ripristinare)	39,28	39,28	0,10	3,93
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		124,61	124,61		16,30
D) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE	T	Area di pertinenza esterna	1.545,10	1.545,10	0,10	154,51
		quota ecc	851,58	851,58	0,02	17,03
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		2.396,68	2.396,68		171,54
TOTALE	A+B+C+D		2.771,96	2.833,91		497,76 ≅ 498 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

L'opificio è realizzato con struttura in muratura di tufo, rifinita internamente con intonaco civile non pitturato, che nel complesso presenta diffusi ammaloramenti. La pavimentazione, presente esclusivamente nei tre locali del piano terra, è in gres: si presenta sporca ma senza evidenti parti danneggiate. Una porzione del piano di calpestio è sopraelevata per consentire il posizionamento delle attrezzature e l'ispezione sottostante, ove sono presenti pannellature in legno con piccole botole di accesso. Tutti gli ambienti si presentano sporchi e in stato di abbandono, pur non rilevandosi segni di umidità grave o infiltrazioni. I serramenti sono costituiti da infissi e finestre in ferro verniciato bianco, con ammaloramenti diffusi. Le porte d'ingresso, anch'esse in ferro, risultano funzionanti e privi di verniciatura; le porte interne, ove presenti, sono in PVC e alluminio e si presentano funzionanti ma con sporco e segni di degrado. Il piccolo fabbricato pertinenziale è rifinito con intonaco, anch'esso con ammaloramenti diffusi, e presenta pavimentazione in gres che risulta danneggiata in più punti; i serramenti sono in alluminio.



Il fabbricato adibito a Stalla si presenta privo di finiture e di pavimentazione. La porta di accesso è in ferro non verniciato, mentre l'area esterna è delimitata da un cancelletto rudimentale realizzato con profili in ferro non verniciato e rete, soluzione adottata anche per la recinzione posta sopra il muretto in blocchi.

IMPIANTI

Il fabbricato destinato a mulino è dotato di impianto elettrico con canaline esterne, che al momento dell'accesso risultava non funzionante, ad eccezione di alcune lampade al neon presenti in pochi locali del piano terra. Non sono presenti ulteriori impianti, fatta eccezione quello per il funzionamento delle attrezzature installate. Il locale pertinenziale è dotato del solo impianto elettrico, mentre il fabbricato adibito a stalla risulta privo di qualsiasi impianto. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 17-48; **cfr. Allegato B**)



Figura 17 Individuazione ingresso alla particella 5001



Figura 18 Area comune della particella 5001



Figura 19 Individuazione area di accesso al LOTTO 1



Figura 20 Manufatti pertinenziali privi di titolo edilizio



Figura 21 Individuazione LOTTO 1



Figura 22 Cortile esterno (particella 5001)



Figura 23 Laminatolo



Figura 24 Frangitutto



Figura 25 Insaccatrice con silos



Figura 26 Deposito 1



Figura 27 Laminatolo con scala di accesso al piano primo



Figura 28 Accesso al piano primo



Figura 29 Filtri e spazzole (piano primo)



Figura 30 Filtri e spazzole (piano primo)



Figura 31 Lavaggio grano (piano primo)



Figura 32 Lavaggio grano (piano primo)



Figura 33 Deposito 3 (piano primo)



Figura 34 Balcone 1 (piano primo)



Figura 35 Inquadratura dell'area esterna (particella 5001)



Figura 36 Deposito 2 (piano primo)



Figura 37 Deposito 4 (piano secondo sottotetto)



Figura 38 Sottotetto 1



Figura 39 Facciata lato ovest con in evidenza la lesione



Figura 40 Particolare con in evidenza la lesione



Figura 41 Particolare della lesione presente internamente



Figura 42 Facciata lato est con in evidenza la lesione



Figura 43 Particolare della lesione presente internamente



Figura 44 Particolare della lesione presente internamente



Figura 45 Silos posizionati in aderenza al fabbricato (sub. 4)



Figura 46 Porzione di terreno di pertinenza al LOTTO 1



Figura 47 Stalla (subalterno 9) realizzata senza titolo edilizio



Figura 48 Stalla (subalterno 9)



Interdizione dei locali al piano terra (subalterno 4)



Interdizione dei locali al piano primo (subalterno 4)

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi, sia del fabbricato destinato ad opificio (subalterno 4) e sia del piccolo manufatto destinato a stalla (subalterno 9), si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad ampliamenti di volumetrie, una variazione dei prospetti, un incremento dell'altezza interpiano, la realizzazione di tettoie, un ampliamento in sopraelevazione del secondo piano, la



realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale e della stalla (subalterno 9). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile. Si precisa che la normativa preveda l'esclusione dall'obbligo per gli edifici agricoli o rurali non residenziali privi di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c del D.Lgs. 192/2005), tale deroga non è applicabile nel caso in esame: il fabbricato è infatti censito come "*opificio*" (categoria D/1) e non come "*edificio destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole*" (categoria D/10). Pertanto, l'obbligo di dotazione dell'APE sussiste.

Diversamente, per il fabbricato adibito a stalla (subalterno 9 - categoria C/6) l'obbligo non trova applicazione, e quindi non si rende necessario alcun adempimento né alcun costo da detrarre dal valore del bene.

LOTTO 2

TERRENO per la piena ed intera proprietà sito in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 nel comune di Pietravairano (CE), con superficie di 3.850 m² censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5002**.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il terreno, di natura seminativa e posto accanto al LOTTO 1, presenta una conformazione pressoché rettangolare e pianeggiante. Il lato minore confina con la Strada Provinciale SP10, separato da una cunetta; il confine con la particella 5001 è privo di delimitazioni, mentre gli altri due lati risultano segnati da un muretto. L'area è coltivata e ospita un piccolo deposito di circa 30 m², realizzato in aderenza all'opificio (LOTTO 1 -



subalterno 4). Tale manufatto, non presente sul foglio di mappa, è di fatti edificato in assenza di concessione edilizia, e il ripristino dello stato dei luoghi, sarà oggetto di valutazione. (fig. 49; **cfr. Allegato D**)

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 50-53; **cfr. Allegato B**)



Figura 49 Stato attuale - (LOTTO 2)



Figura 50 Individuazione accesso alla particella 5002



Figura 51 Terreno

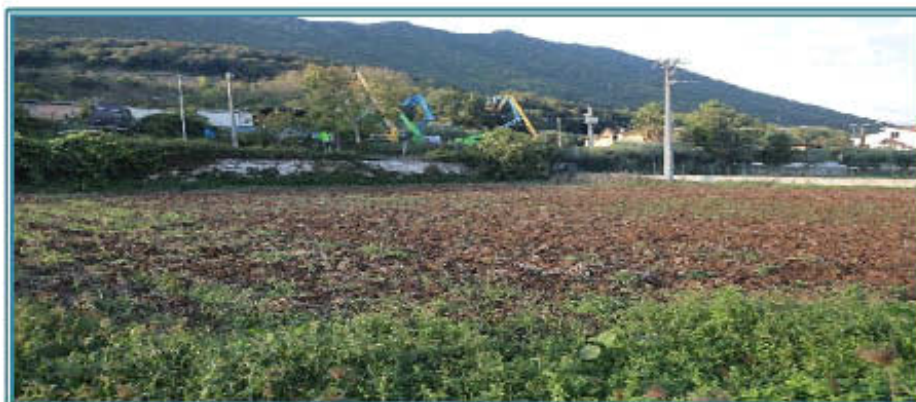


Figura 52 Terreno



Figura 53 Terreno

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine alla realizzazione, in assenza di concessione edilizia, di un deposito di circa 30 m². Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6. Il terreno è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dalla normativa vigente (legge 90/2013 e relativi decreti attuativi del 26/6/2015). Non essendo applicabile ai terreni, non si rende necessario alcun adempimento né alcun costo da detrarre dal valore del bene.

Infine, l'esperto ha provveduto ad inviare, in data 12.09.2025, all'area tecnica del comune di Pietravairano (CE), la richiesta del certificato di destinazione urbanistica, acquisita al Protocollo dell'Ente al n. 6006. Dal presente certificato (Prot n. 7060 del 27.10.2025) risulta che al vigente P.R.G. il terreno distinto catastalmente al **Foglio 10 Particella 5002 è ubicato in ZONA "Dc" - Impianti Produttivi (Commerciali Artigianali)** e ricadente in parte nella fascia di rispetto del Vincolo Stradale "Vs".

Premessa alla formazione del LOTTO 3

Come precisato in precedenza, il terreno individuato catastalmente al foglio 10 particella 621, risulta intercluso e ne consegue che, in fase di accesso ai luoghi di causa, si è dovuto attraversare una proprietà terza costituita da un deposito chiuso da portone carrabile e dal relativo cortile interno, entrambi ricadenti sulla particella 1002, e che dalla Strada comunale Pozzacco ha consentito di raggiungere la particella 621. Si riporta di seguito un grafico esplicativo che illustra la configurazione dei luoghi. (figg. 54-55)

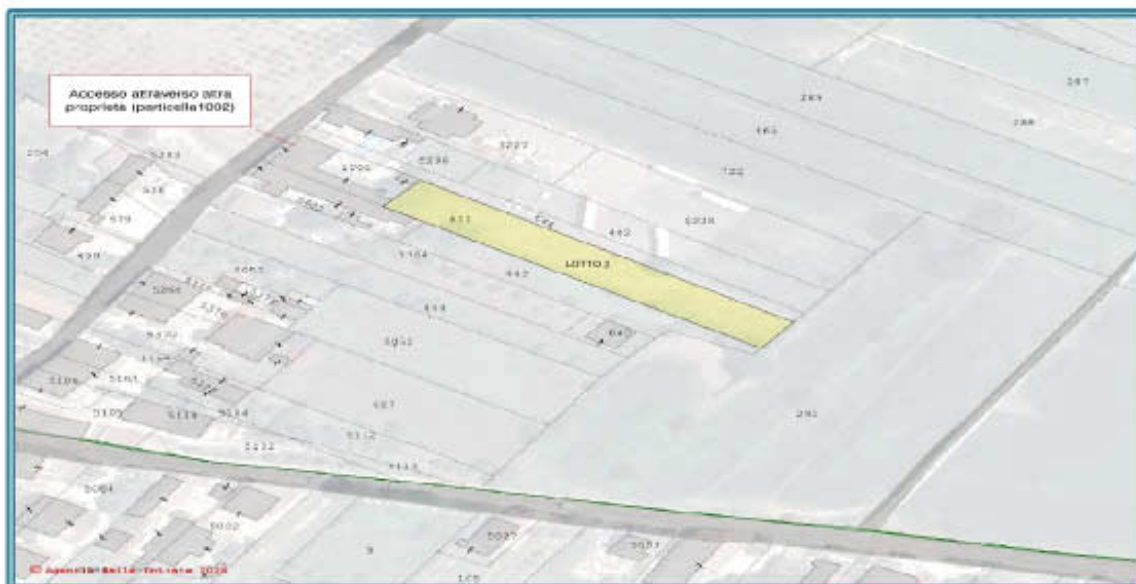


Figura 54 Individuazione unico accesso alla particella 621 (LOTTO 3) attraverso altra proprietà (particella 1002)



Figura 55 Individuazione unico accesso alla particella 621 (LOTTO 3) attraverso altra proprietà (particella 1002)



Analizzando anche i titoli di provenienza, non risulta costituito alcun diritto di passaggio attraverso la particella 1002, circostanza che conferma la condizione di interclusione della particella 621 e la necessità, per il futuro acquirente, di procedere alla formale costituzione di una servitù di accesso.

In ragione della condizione di interclusione, in fase di valutazione del terreno, **si applicherà un giusto coefficiente decurtativo "Vizi del bene"**, poiché il fondo non può essere utilizzato in modo autonomo senza la preventiva costituzione di una servitù di passaggio. Il futuro acquirente dovrà pertanto provvedere alla costituzione del diritto di passaggio attraverso l'attuale particella 1002. In alternativa, qualora il proprietario della particella 1002 non conceda il diritto di passaggio, l'accesso potrà essere costituito attraverso la particella 291, che mediante la stradina esistente (Strada Comunale della Cappella) tra le particelle 291 e 294 consente il collegamento con la Strada Comunale. **In entrambi i casi sarà necessario corrispondere un indennizzo al proprietario**, tenendo conto del minor danno possibile nella scelta del passaggio.

Il coefficiente decurtativo adottato tiene quindi conto sia degli **oneri necessari alla costituzione della servitù di passaggio**, sia della **minore appetibilità commerciale** derivante dalla condizione di interclusione del fondo.

LOTTO 3

TERRENO per la piena ed intera proprietà sito in Pietravairano (CE) in località "Cappella", con superficie di 1.929 m² censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 621**.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Attraversando il cortile identificato dalla particella 1002 si raggiunge una rampa di accesso che conduce al cancello in metallo posto a delimitazione del fondo. La particella 621 presenta una conformazione rettangolare e, allo stato attuale, si trova incolta, con



vegetazione spontanea fitta che impedisce un accesso agevole e la percorribilità dell'intera estensione. L'area risulta completamente delimitata: i lati perimetrali sono infatti segnati da muretti in muratura e da recinzione metallica, che ne definiscono con chiarezza i confini. (fig. 56; cfr. Allegato D)

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 57-62; cfr. Allegato B)

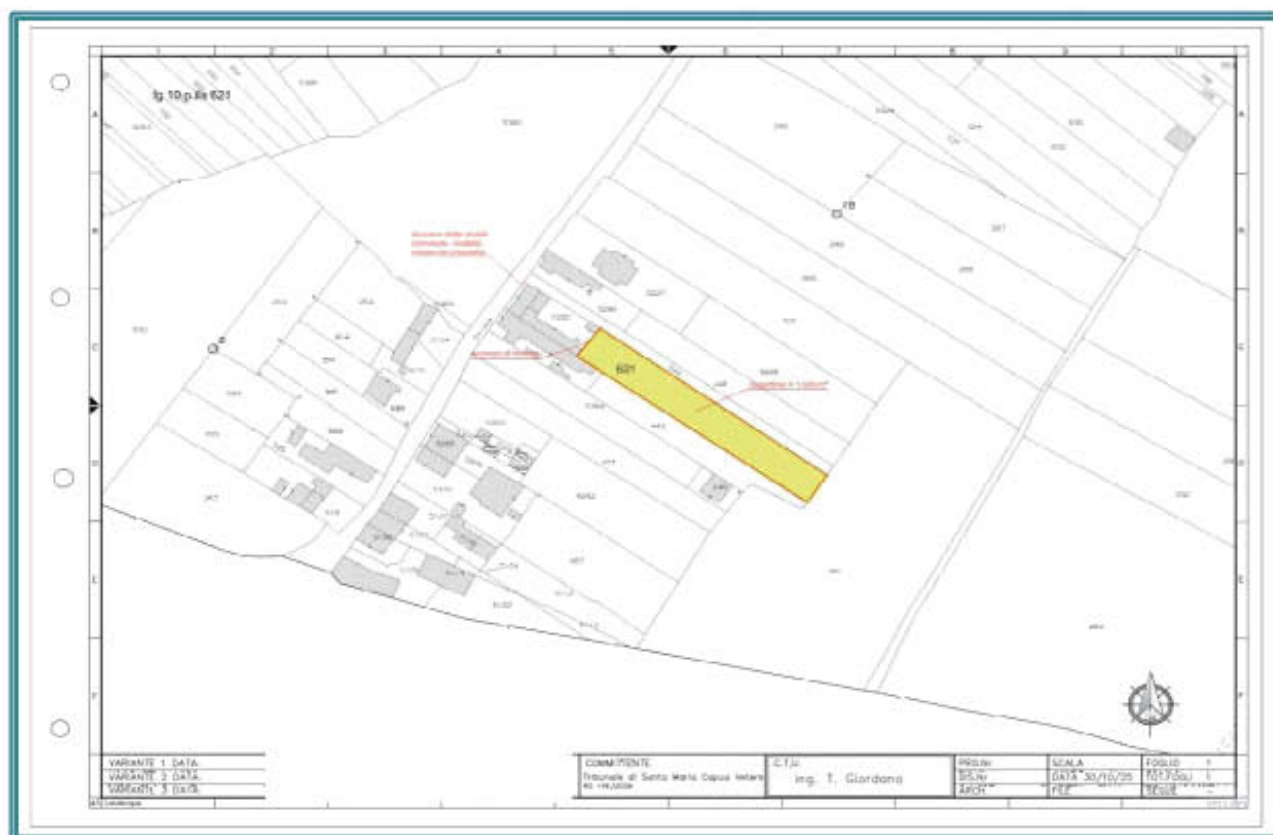


Figura 56 Stato attuale (LOTTO 3)



Figura 57 Cortile altra proprietà (p.la 1002)



Figura 58 Rampa di accesso al terreno

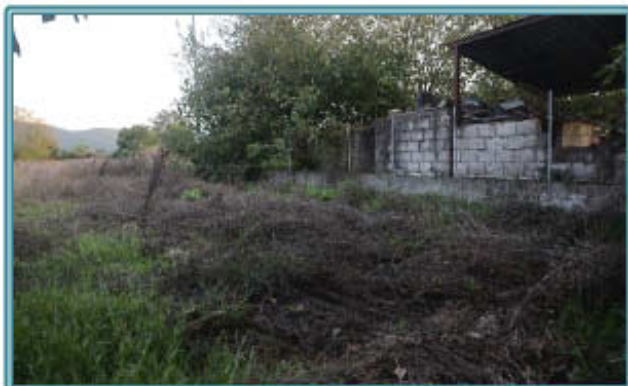


Figura 59 Terreno (LOTTO 3)



Figura 60 Terreno (LOTTO 3)

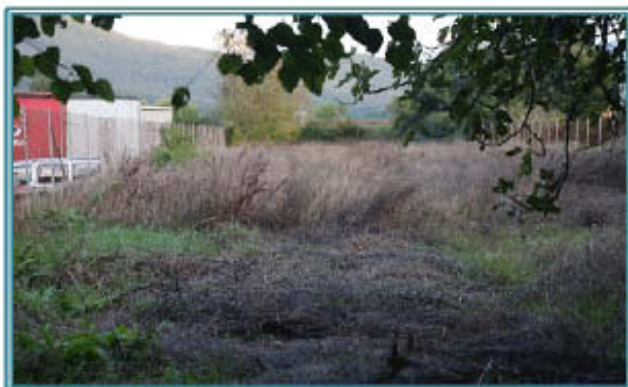


Figura 61 Terreno (LOTTO 3)

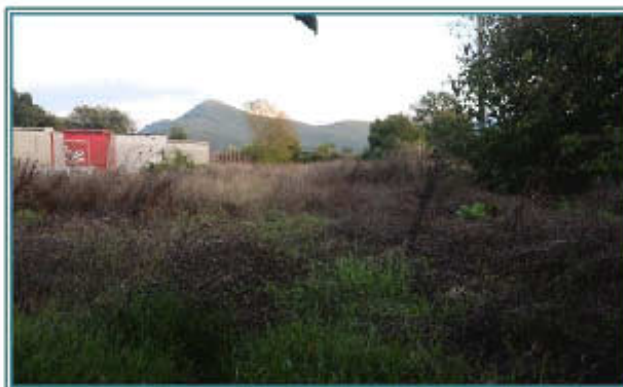


Figura 62 Terreno (LOTTO 3)

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi non si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico. Il terreno è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dalla normativa vigente (legge 90/2013 e relativi decreti attuativi del 26 giugno 2015). Non essendo applicabile ai terreni, non si rende necessario alcun adempimento né alcun costo da detrarre dal valore del bene.

Infine, l'esperto ha provveduto ad inviare, in data 12.09.2025, all'area tecnica del comune di Pietravairano (CE), la richiesta del certificato di destinazione urbanistica, acquisita al Protocollo dell'Ente al n. 6006. Dal presente certificato (Prot n. 7060 del 27.10.2025) risulta che al vigente P.R.G. il terreno distinto catastalmente al **Foglio 10 Particella 621 è ubicato in ZONA "E" – AGRICOLA** con indice di fabbricabilità fondiaria: per abitazione mc/mq = 0,03; per pertinenze mc/mq = 0,10; numero piani = 2; distacco minimo dagli edifici = ml 10,00; distacco minimo dai confini, per abitazioni e depositi non nocivi = ml 5,00; assoluto (per stalle) = ml 20,00.



Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTO 1

OPIFICIO per la piena ed intera proprietà sito in località "Pozzo Campanino", nel comune di Pietravairano (CE) lungo Strada Provinciale SP10 (catastalmente ex Via Costa), con superficie commerciale di 498 m² censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 4** corrispondente al Foglio 10 Particella 5001 del Catasto Terreni.

STALLA per la piena ed intera proprietà sita in località "Pozzo Campanino", nel comune di Pietravairano (CE) lungo Strada Provinciale SP10 (catastalmente ex Via Costa), con superficie catastale di 36 m² censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 9** corrispondente al Foglio 10 Particella 5001 del Catasto Terreni.





In riferimento all'indagine catastale concernente i lotti oggetto di analisi, si rileva che, secondo la visura storica, gli immobili risultano realizzati sulla particella 5001 del foglio 10 al Catasto Terreni del comune di Pietravairano (CE).

Foglio 10 Particella 5001 - Dall'indagine condotta presso il Catasto Terreni, mediante consultazione della visura storica dell'immobile, emerge che la particella in origine era identificata con il numero 706, e costituita in data 26.03.1985, data dell'impianto meccanografico e che successivamente a seguito della presentazione del TIPO MAPPALE del 16.03.1994 in atti dal 25.07.1997 (n. 5280.1/1994) la particella originaria è stata soppressa e costituita l'attuale particella 5001 e particella 5002 (LOTTO 2).

L'approfondimento catastale condotto dall'esperto stimatore ha incluso la consultazione del foglio d'impianto storico, reperito presso l'archivio della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali. La ricostruzione della sequenza evolutiva della particella evidenzia che la particella 706 è derivata per effetto di **frazionamento della particella d'impianto identificata al foglio 10 particella 5.**

Ad oggi, la particella 5001 è censita con qualità "Ente Urbano" e presenta una superficie pari a 4.606 m². Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa risulta coerente con l'indagine svolta dall'Esperto Stimatore sui titoli di provenienza. Si segnala un'unica incongruenza, in quanto a seguito della Variazione d'Ufficio del 12.10.1993 n. 3.1/1993, agli atti dalla stessa data, la provenienza del terreno è stata riportata con un intervallo temporale dal 12.10.1993 al 26.02.1977, invertendo quindi l'ordine cronologico corretto. La ricostruzione della provenienza, sulla base dei titoli recuperati dall'esperto, sarà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

Infine, dall'indagine catastale è emerso agli atti che l'ultimo elaborato planimetrico è stato presentato in data 25.10.2023 con prot. n. CE0130292, riportando in maniera esatta e completa l'identificazione e la collocazione grafica dei subalterni. (*figg. 63-65; cfr. Allegato C*).





Figura 63 Estratto foglio di mappa attuale - (LOTTO 1)



Figura 64 Estratto foglio di impianto - (LOTTE 1 e 2)

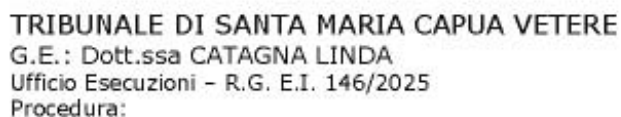


Figura 65 Elaborato planimetrico - (LOTTO 1)

Foglio 10 Particella 5001 Sub. 4 - Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati, mediante analisi della visura storica per immobile, risulta che il cespite è stato costituito in data 01.10.1997, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE come da pratica n. E00424.1/1997, registrata agli atti il 01.10.1997 e che ha soppresso gli immobili originari identificati ai subalterni 2 e 3.

Non si rilevano ulteriori variazioni catastali. In merito all'ultima planimetria presentata risale alla data del 01.01.1997. (fig. 66; **cf. Allegato C**).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. (**cf. Allegato C**).





- d. l'aggiunta di un quinto silos sul prospetto ovest;
- e. la **realizzazione di una tettoia** sul cortile esclusivo antistante il fabbricato; (*fig. 67; cfr. Allegato C*)

Al piano primo:

- f. una **variazione del prospetto est**, consistente nella sostituzione di due finestre in due balconi;
- g. una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione di una finestra; (*fig. 68; cfr. Allegato C*)

Al piano secondo sottotetto:

- h. una **variazione del prospetto est**, consistente nella sostituzione di una finestra in balcone;
- i. un **ampliamento** per la realizzazione del sottotetto; (*fig. 69; cfr. Allegato C*)

Al piano terra (depositi di pertinenza):

- j. una **variazione della divisione interna**, consistente nella demolizione della porta che consentiva il collegamento tra il locale Pesa e il Locale 1, portando di fatti ad una **divisione dei due ambienti**;
- k. un **ampliamento** per la realizzazione in aderenza a quelli già esistenti di un secondo locale e di una tettoia; (*fig. 70; cfr. Allegato C*)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Pietravairano (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6. Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere parzialmente sanate.





Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "ampliamento e demolizione parziale", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

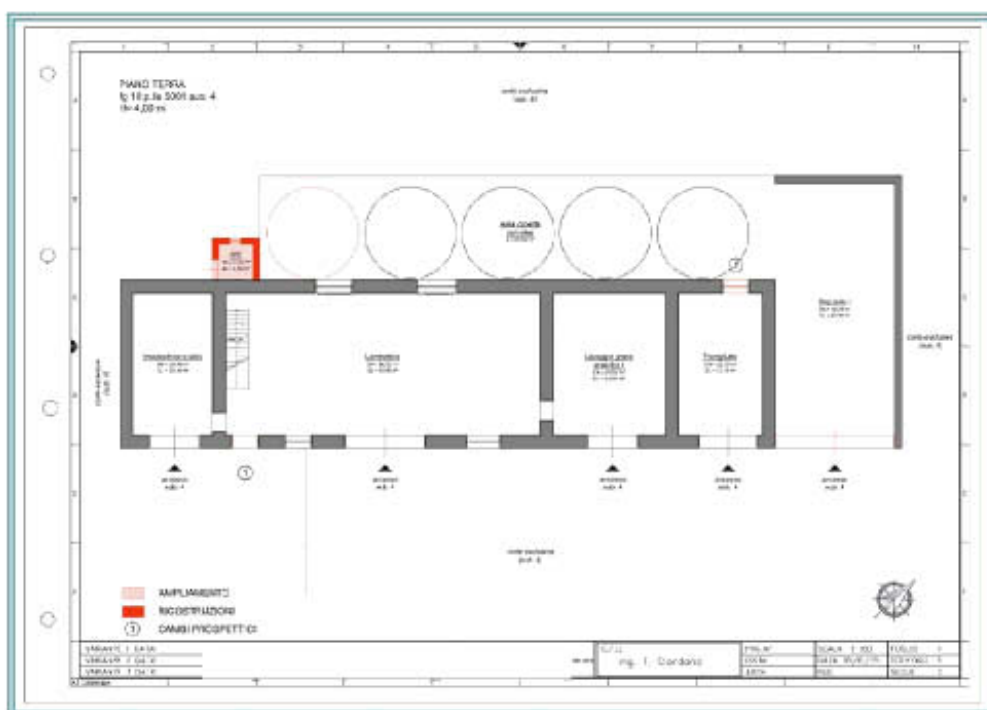


Figura 67 Schema diffinitività catastali - Piano Terra - (LOTTO 1 - subalterno 4)

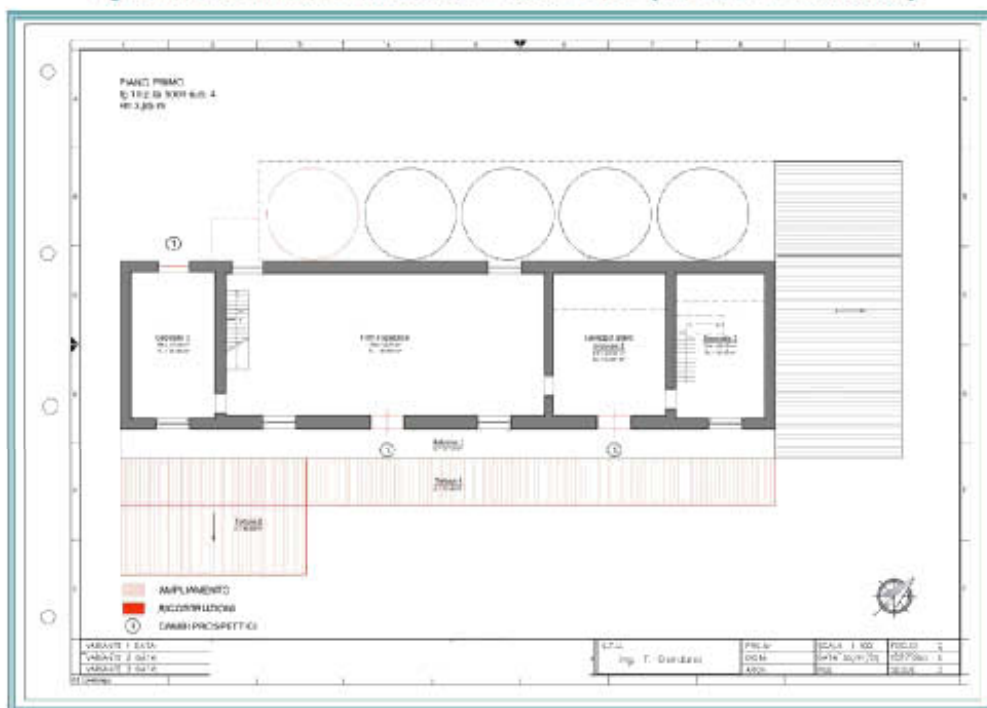


Figura 68 Schema diffinitività catastali - Piano Primo - (LOTTO 1 - subalterno 4)



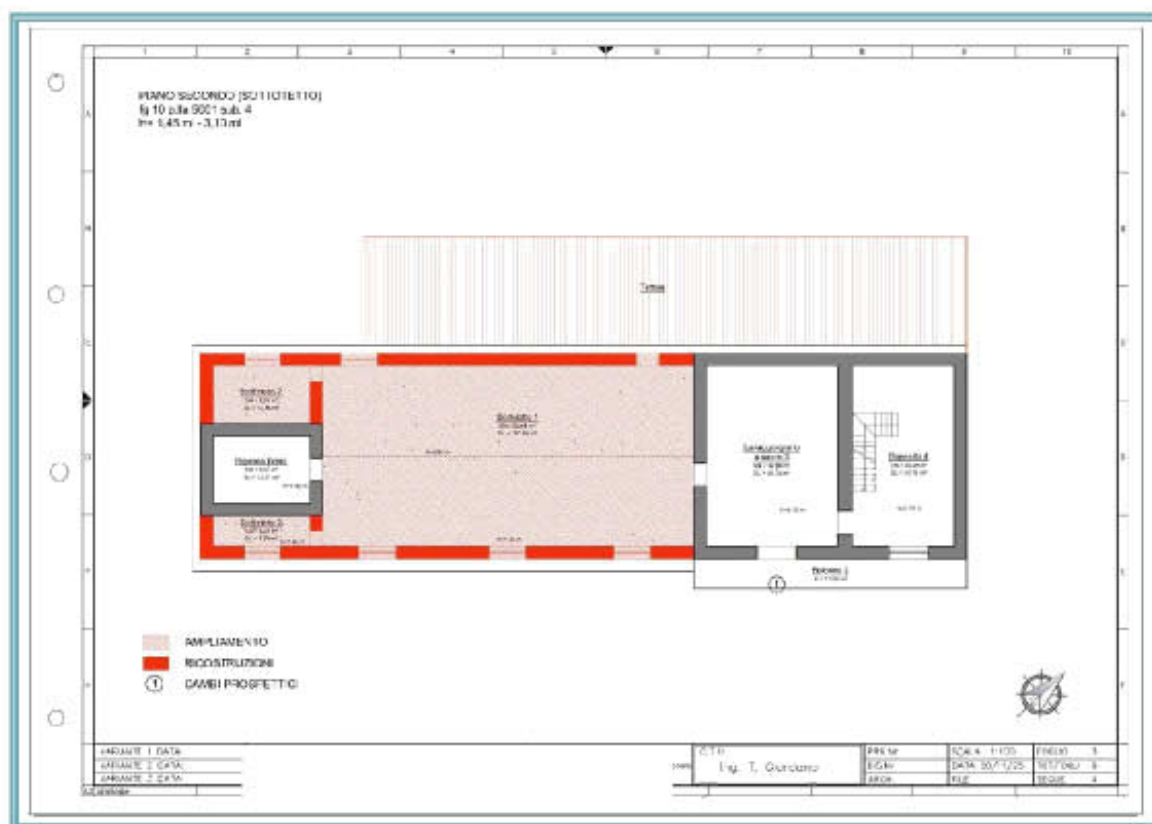


Figura 69 Schema diffinitività catastali - Piano Secondo sottotetto - (LOTTO 1 - subalterno 4)

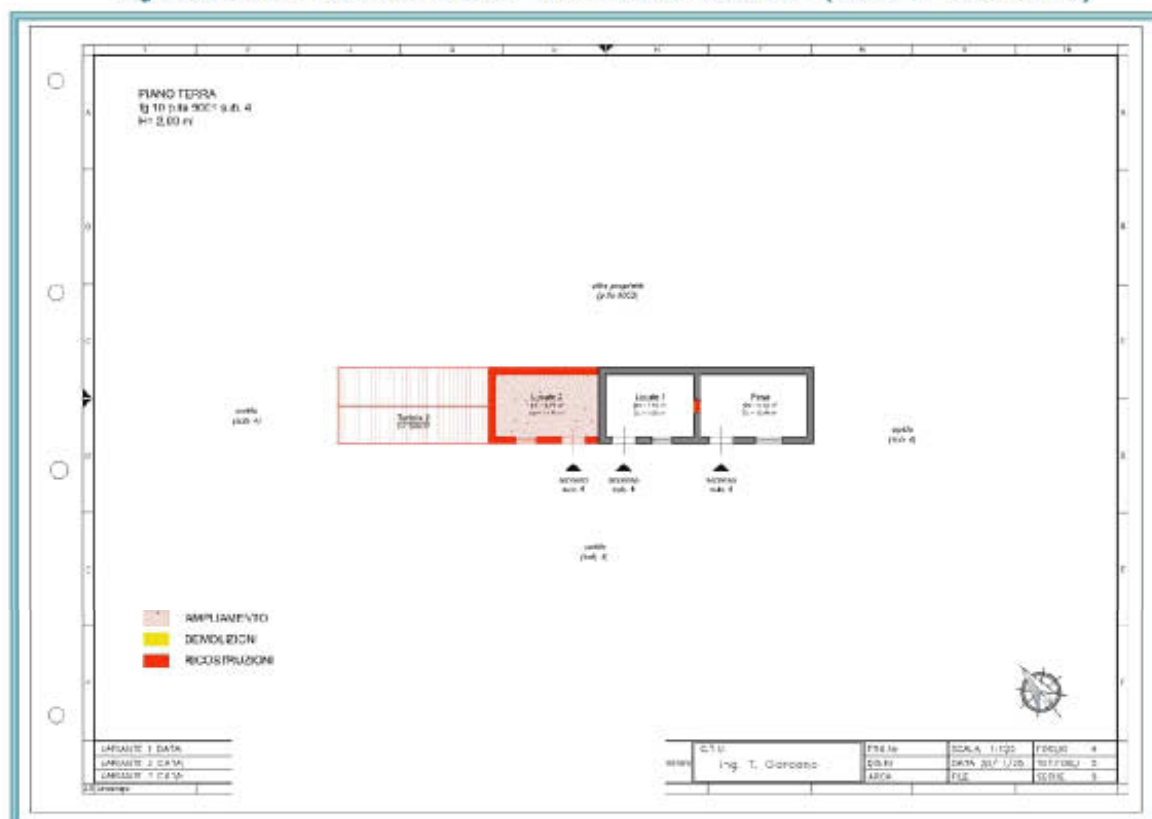
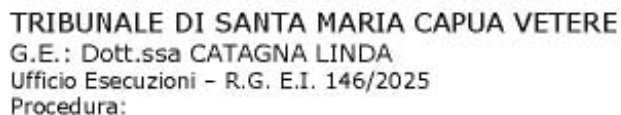


Figura 70 Schema diffinitività catastali - Piano Terra - (LOTTO 1 - pertinenze annesse al subalterno 4)





Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. (***cfr. Allegato C***).



48





previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*demolizione totale*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

Va precisato inoltre, che le parti abusive interessate, e come sarà dettagliato al Quesito 6, saranno oggetto di demolizione e pertanto sarà opportuna regolarizzazione la situazione anche al Catasto Terreni, con la presentazione di una pratica PREGEO con l'aggiornamento del tipo mappale e la conseguente ridefinizione della rappresentazione cartografica dei fabbricati che insistono sulla particella, il cui costo è stimato in **€ 1.000,00 (Mille/00)** e che verrà detratto dal valore dell'immobile nella stima finale.

LOTTO 2

TERRENO per la piena ed intera proprietà sito in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 nel comune di Pietravairano (CE), con superficie di 3.850 m² censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 5002**.

Foglio 10 Particella 5002 - Dall'indagine condotta presso il Catasto Terreni, mediante consultazione della visura storica dell'immobile, emerge che la particella in origine era identificata con il numero 706, e costituita in data 26.03.1985, data dell'impianto meccanografico e che successivamente a seguito della presentazione del TIPO MAPPALE del 16.03.1994 in atti dal 25.07.1997 (n. 5280.1/1994) la particella originaria è stata soppressa e costituita l'attuale particella 5002 e particella 5001.

L'approfondimento catastale condotto dall'esperto stimatore ha incluso la consultazione del foglio d'impianto storico, reperito presso l'archivio della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

La ricostruzione della sequenza evolutiva della particella evidenzia che la particella 706 è derivata per effetto di **frazionamento della particella d'impianto identificata al foglio 10 particella 5**.



Ad oggi, la particella 5002 è censita con qualità "Seminativo di classe 2" e presenta una superficie pari a 3.850 m². Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa risulta coerente con l'indagine svolta dall'Esperto Stimatore sui titoli di provenienza. Si segnala un'unica incongruenza, in quanto a seguito della Variazione d'Ufficio del 12.10.1993 n. 3.1/1993, agli atti dalla stessa data, la provenienza del terreno è stata riportata con un intervallo temporale dal 12.10.1993 al 26.02.1977, invertendo quindi l'ordine cronologico corretto. La ricostruzione della provenienza, sulla base dei titoli recuperati dall'esperto, sarà analizzata in dettaglio al Quesito 5. (figg. 64 e 72; **cfr. Allegato C**).



Figura 72 Estratto foglio di mappa attuale - (LOTTO 2)



Figura 64 Estratto foglio di impianto - (LOTTE 1 e 2)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa attuale sono emerse le seguenti difformità:

- a. la **realizzazione** di un deposito di circa 30 m², costruito in aderenza con il fabbricato identificato al Foglio 10 particella 5001 Subalterno 4 (LOTTO 1); (fig. 73; **cfr. Allegato C**)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti.

Come verrà dettagliato nel Quesito 6, dalle verifiche effettuate risulta l'assenza di qualsiasi pratica edilizia relativa alla realizzazione del deposito; pertanto, **il manufatto è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio**. In mancanza di un titolo che consenta l'allineamento, che, come si andrà a dettagliare successivamente, le opere eseguite risultano essere in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Pietravairano (CE) e ne consegue che dovranno essere rimosse, per cui non sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale.

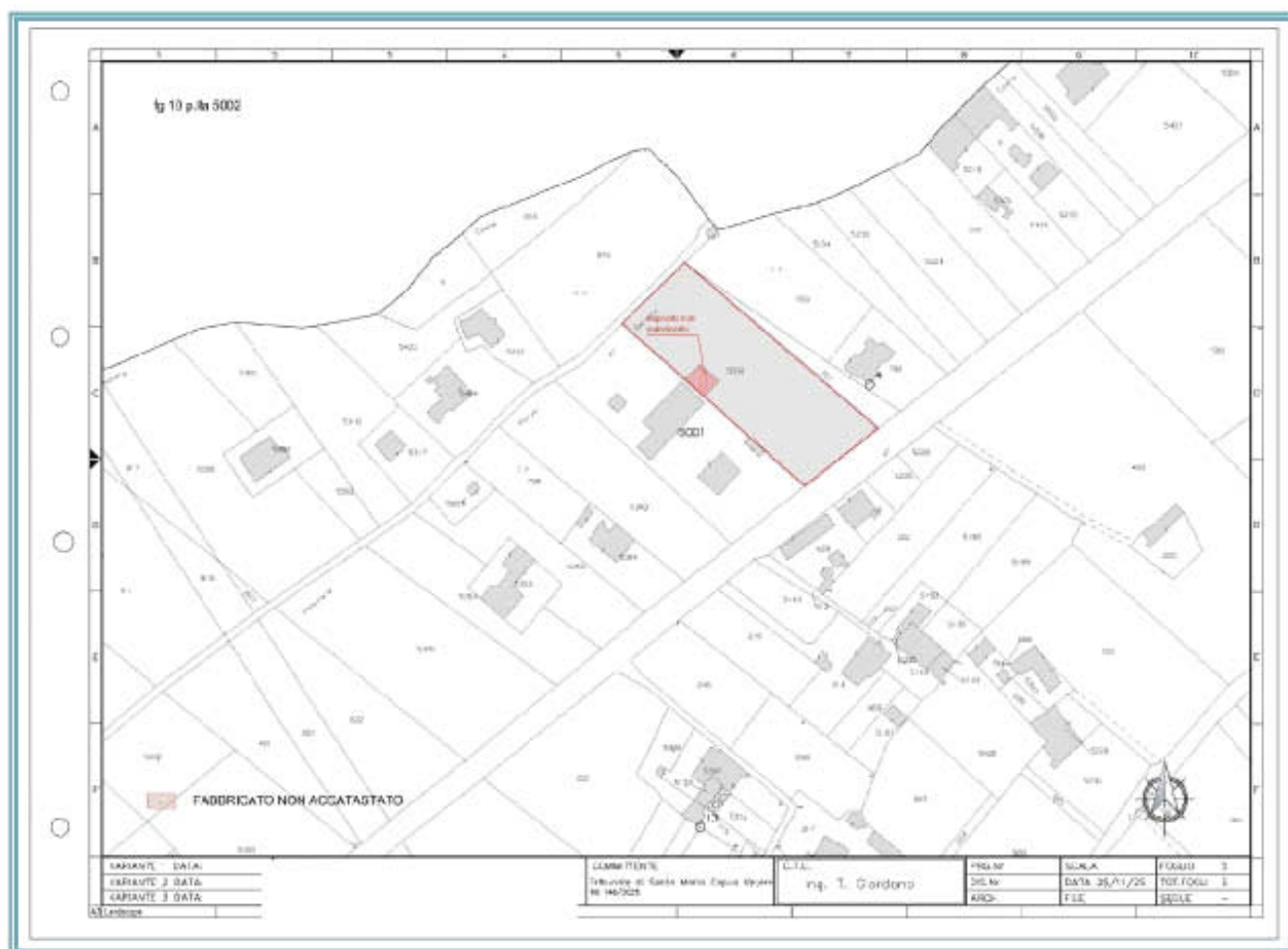


Figura 73 Schema difformità catastali - (LOTTO 2)

LOTTO 3

TERRENO per la piena ed intera proprietà sito in Pietravairano (CE) in località "Cappella", con superficie di 1.929 m² censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al **Foglio 10 Particella 621**.

Foglio 10 Particella 621 - Dall'indagine condotta presso il Catasto Terreni, mediante consultazione della visura storica dell'immobile, emerge che la particella risulta costituita dalla data dell'impianto meccanografico del 26.03.1985 e che ad oggi non ha subito variazione dell'identificativo. L'approfondimento catastale condotto dall'esperto ha incluso la consultazione del foglio d'impianto storico, reperito presso l'archivio della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali. La ricostruzione della sequenza evolutiva della particella evidenzia che la particella 621 è derivata per effetto di frazionamento della particella d'impianto identificata al foglio 10 particella 290.

Ad oggi, la particella 621 è censita con qualità "Seminativo di classe 3" e presenta una superficie pari a 1.929 m². Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. (figg. 74-75; **cfr. Allegato C**).



Figura 74 Estratto foglio di mappa attuale - (LOTTO 3)



Figura 75 Estratto foglio di impianto - (LOTTO 3)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa attuale non sono emerse difformità.



Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO 1: OPIFICIO

Piena ed intera proprietà di opificio adibito a mulino su tre livelli, sito in Pietravairano (CE) in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 (catastralmente Via Costa) e con superficie commerciale di 498 m². L'immobile è composto al piano terra da locale Laminatoio, Insaccatrice con silos, Lavaggio grano a secco 1, Frangitutto, Deposito 1 e WC con accesso esterno. Al piano primo è composto da locale Filtri e spazzole, due depositi e locale Lavaggio grano a secco; al piano secondo è composto da tre locali e sottotetto. L'immobile è dotato di due balconi rispettivamente al piano primo e secondo e cortile esterno esclusivo al piano terra. Di pertinenza vi è un altro piccolo fabbricato composto da due locali e pesa e un altro fabbricato destinato a stalla (subalterno 9). L'opificio e la stalla confinano a nord, a sud, ad est e ovest con corte esclusiva (sub. 4). L'opificio risulta censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 4, Piano T-1-2, Categoria D/1, Partita 1303, Rendita € 2.086,49, mentre la stalla risulta censita al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 9, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m², Rendita € 70,24, Superficie Totale 36 m². Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978 e ampliato a seguito di successive Concessioni Edilizie n. 13 del 07.04.1986, n. 28 del 12.09.1991 e n.2 del 07.02.1997. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla C.E. n. 28 del 12.09.1991 si evidenziano difformità in ordine ad ampliamenti di volumetria, una variazione dei prospetti, un incremento dell'altezza interpiano, la realizzazione di tettoie, un ampliamento in sopraelevazione del secondo piano, la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale e della stalla (subalterno 9). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili, il cui costo è stimato complessivamente in **€ 26.650,86 (Ventiseimilaseicentocinquanta/86)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per le pratiche DOCFA è stimato in **€ 800,00 (Ottocento/00)**, a cui si aggiunge, la presentazione di una pratica PRGEO con l'aggiornamento del tipo mappale il cui costo è stimato in **€ 1.000,00 (Mille/00)**. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE piena proprietà euro 91.000,00 (Novantunomila/00)





LOTTO 2: TERRENO

Piena ed intera proprietà di terreno, sito in Pietravairano (CE) in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 e con superficie di 3.850 m². Il terreno è composto da un unico appezzamento pianeggiante e di forma pressoché rettangolare. La particella confina a nord con altra proprietà (p.lle 707 e 704), a sud con altra proprietà (p.lla 5001), ad est con Strada Provinciale e ovest con Via Padre Cipriani Caruso (catastralmente Via Coste). Il terreno risulta censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5002, Reddito dominicale euro 19,88, Reddito agrario euro 11,93, Particella con qualità di Seminativo di classe 2, Superficie 3.850 m². Dal certificato di destinazione urbanistica (Prot n. 7060 del 27.10.2025) risulta che al vigente P.R.G. il terreno è ubicato in Zona "Dc" - Impianti Produttivi (Commerciali Artigianali) e ricadente in parte nella fascia di rispetto del Vincolo Stradale "Vs". Dal confronto tra lo stato attuale e la situazione urbanistica si evidenziano difformità per la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del fabbricato destinato a deposito di circa 30 m². Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno rimuovere le opere in difformità, il cui costo è stimato complessivamente in **€ 2.514,60 (Duemilacinquecentoquattordici/60)**.

PREZZO BASE piena proprietà euro 11.000 (Undicimila/00)

LOTTO 3: TERRENO

Piena ed intera proprietà di terreno, sito in Pietravairano (CE) in località "Cappella" e con superficie di 1.929 m². Il terreno risulta intercluso ed è composto da un unico appezzamento pianeggiante e di forma pressoché rettangolare. La particella confina a nord con altra proprietà (p.lla 644), a sud con altra proprietà (p.lle 443 e 5402), ad est con altra proprietà (p.lla 291) e ovest con altra proprietà (p.lla 1002). Il terreno risulta censito al Catasto Terreni di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 621, Reddito dominicale euro 7,97, Reddito agrario euro 5,48, Particella con qualità di Seminativo di classe 3, Superficie 1.929 m². Dal certificato di destinazione urbanistica (Prot n. 7060 del 27.10.2025) risulta che al vigente P.R.G. il terreno è ubicato in Zona E (Agricola).

PREZZO BASE piena proprietà euro 900,00 (Novecento/00)



Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

LOTTO 1

Il sig.

detiene il diritto di proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ degli immobili oggetto di pignoramento e censiti al Catasto Fabbricati del comune di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5001 Subalterni 4 e 9;

Il sig.

detiene il diritto di proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ degli immobili oggetto di pignoramento e censiti al Catasto Fabbricati del comune di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5001 Subalterni 4 e 9.

Unitamente detengono il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili sopra identificati in virtù di atto inter vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazioni per notaio Giovanni Reccia del 11.11.1997 - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869**, e trascritto alla conservatoria dei registri di pubblicità immobiliare di Caserta il 06.12.1997





ai nn. 26815/21026 e nn. 26816/21027, con il quale i coniugi

nata

a , genitori degli esecutati,

hanno trasferito la nuda proprietà degli immobili sopra indicati, riservandosi reciprocamente il diritto di usufrutto con accrescimento. In seguito al decesso del sig.

avvenuto il 18.04.1999, il diritto di usufrutto si è accresciuto a favore della sig.ra

; dopo il decesso di quest'ultima, avvenuto il 01.04.2007, l'usufrutto si è

ricongiunto alla nuda proprietà e i sig.ri sono

divenuti proprietari a titolo pieno.

Precedentemente, il sig. , in comunione legale con la sig.ra

, ha acquistato, con **atto di compravendita del 26.02.1977 rogato dal**

notaio Enrico Cestari, registrato il 18.03.1977 al n. 784 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. il 22.03.1977 ai nn. 6467/5756, la piena ed intera proprietà del terreno in località "Pozzo Campanino" in Pietravairano, di are 84 e centiare 56, identificato catastalmente al foglio 10 particella 5/A.

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel Quesito 3, **si conferma la continuità identificativa catastale del bene**, con piena corrispondenza tra la situazione attuale e la documentazione storica di riferimento. (cfr. Allegati C e H)

LOTTO 2

Il sig. CF:

detiene il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento e censiti al Catasto Terreni del comune di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5002, in virtù di atto inter vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazioni per notaio Giovanni Reccia del 11.11.1997 - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869**, e trascritto alla conservatoria dei registri di pubblicità immobiliare di

56





Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26815/21026, con il quale i coniugi

a , genitori degli esecutati,

hanno trasferito la nuda proprietà del terreno sopra indicato, riservandosi reciprocamente il diritto di usufrutto con accrescimento. In seguito al decesso del sig.

avvenuto il 18.04.1999, il diritto di usufrutto si è accresciuto a favore della sig.ra

; dopo il decesso di quest'ultima, avvenuto il 01.04.2007, l'usufrutto si è

ricongiunto alla nuda proprietà e il sig. è divenuto proprietario a titolo

pieno.

Precedentemente, il sig. in comunione legale con la sig.ra

, ha acquistato, con **atto di compravendita del 26.02.1977 rogato dal**

notaio Enrico Cestari, registrato il 18.03.1977 al n. 784 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. il 22.03.1977 ai nn. 6467/5756, la piena ed intera proprietà del terreno in località "Pozzo Campanino" in Pietravairano, di are 84 e centiare 56, identificato catastalmente al foglio 10 particella 5/A.

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel Quesito 3, **si conferma la continuità identificativa catastale del bene**, con piena corrispondenza tra la situazione attuale e la documentazione storica di riferimento. (cfr. Allegati C e H)

LOTTO 3

Il sig.

detiene il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento e censiti al Catasto Terreni del comune di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 621, in virtù di atto inter vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazioni per notaio Giovanni Reccia del 11.11.1997 - Repertorio n. 3604 e Raccolta n. 869**, e trascritto alla conservatoria dei registri di pubblicità immobiliare di





Caserta il 06.12.1997 ai nn. 26815/21026, con il quale i coniugi

nata

genitori degli esecutati,

hanno trasferito la nuda proprietà del terreno sopra indicato, riservandosi reciprocamente il diritto di usufrutto con accrescimento. In seguito al decesso del sig.

avvenuto il 18.04.1999, il diritto di usufrutto si è accresciuto a favore della sig.ra

; dopo il decesso di quest'ultima, avvenuto il 01.04.2007, l'usufrutto si è

ricongiunto alla nuda proprietà e il sig. è divenuto proprietario a titolo

pieno.

Precedentemente, il sig. riceve dalla signora

con **atto di donazione del 17.01.1967 rogato dal notaio**

Salvatore Maturo, registrato a S. Maria C.V. il 04.12.1967 al n. 2291, la piena ed intera proprietà del terreno in località "Cappella" in Pietravairano, di are 19 e centiare 29, identificato catastalmente al foglio 10 particella 621.

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel Quesito 3, **si conferma la continuità identificativa catastale del bene**, con piena corrispondenza tra la situazione attuale e la documentazione storica di riferimento. (cfr. Allegati C e H)

Formalità pregiudizievoli

TUTTI I LOTTI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 11.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 18454 Registro





Generale 23496 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio
4629 del 29.05.2025 sugli immobili siti nel comune di Pietravairano (CE) e identificati
catastralmente al foglio 10 particella 5001 subalterni 4 e 9, a favore di
nato a
per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà e
per la quota di $\frac{1}{2}$ del
diritto di proprietà; sui terreni siti nel comune di Pietravairano (CE) e identificati
catastralmente al foglio 10 particella 5002 e 621 a favore di
il
per il diritto di piena ed intera proprietà; (**cfr. Allegati I e J**)

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa CATAGNA LINDA
Ufficio Esecuzioni - R.G. E.I. 146/2025
Procedura:

sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: □ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. iii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Comune ai LOTTI 1 e 2

Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Pietravairano (CE), il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 115 del 2001, così come il Regolamento edilizio (RE) è stato approvato con il medesimo decreto (Decreto del Presidente Provinciale n. 115/URB/SA del 01.08.2001). Per quanto riguarda la redazione del Piano urbanistico comunale (PUC) è in fase di Preliminare di Piano. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella Tavola n° 6 "Zonizzazione" individua l'intero compendio pignorato in **Zona Dc (Impianti produttivi commerciali artigianali)**. (fig. 76; cfr. Allegato F)





Figura 76 Tavola n°6 "Zonizzazione" - "Zona Dc (Impianti produttivi commerciali artigianali)"

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei singoli cespiti, sarà necessario prendere in esame l'art. 16 delle Norme di Attuazione che disciplina la zona omogenea Dc e dispone quanto segue:

- la destinazione d'uso comprende le attività previste dall'art. 27 L. n. 865/71 e i laboratori artigianali;
- per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento deve essere prevista una dotazione minima di 80 m² di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, con almeno la metà di tali spazi destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 L. n. 765/67 e successive modifiche);
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5;
- Indice di copertura mq/mq 0,40
- Altezza 11,00 m;
- I distacchi dagli altri edifici sono pari al 100% dell'altezza e, in valore assoluto, a 10,00 m;



- i distacchi minimi dai confini sono pari al 100% dell'altezza e, in valore assoluto, a 5,00 m;
- L'indice di piantumazione è di 100 piante/ha;
- la superficie minima di intervento è 4.000 m².
- Lo strumento di attuazione indicato è C.E./P. di L.;
- la distanza dal ciglio della strada è di 6 m.

Si segnala infine la prescrizione secondo cui, per i comparti con superficie superiore a 4.000 m² non destinati alla realizzazione di un singolo impianto produttivo, è obbligatoria l'approvazione del Piano Attuativo.

Sempre in riferimento all'art. 16 delle Norme di Attuazione, si evidenzia che il rilascio della concessione per la zona "Dc" è subordinato all'effettivo completamento delle opere di urbanizzazione e agli adempimenti richiesti dalla normativa vigente (art. 3 L. n. 10/77). Il Consiglio Comunale può, con propria deliberazione, imporre la redazione di un P.I.P. o di un P. di L. estesi a comparti omogenei; la formazione e l'approvazione del P.I.P. equivalgono a dichiarazione di inderogabile urgenza e pubblica utilità delle opere in esso previste. Le aree espropriate al Comune saranno cedute in misura del 50% in concessione del diritto di superficie per 99 anni alle ditte che ne facciano richiesta, mentre l'altra metà può essere trasferita in proprietà con vincolo di destinazione; il P.I.P. dovrà comprendere la viabilità interna, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, fasce a verde e l'articolazione in lotti edificabili secondo le norme di intervento.

La realizzazione mediante P. di L. richiede la stipula di una convenzione tra Amministrazione comunale e concessionario che disciplini modalità e tempi di attuazione, oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti e le finalità a carico del concessionario in caso di inadempienza. La convenzione dovrà altresì precisare il tipo di lavorazioni, i tipi di impianti, il numero di addetti previsti, il tipo di attività e il rispetto della normativa in materia di



prevenzione degli infortuni, igiene e sicurezza sul lavoro, tutela dell'ambiente atmosferico e delle acque (legge 13 luglio 1966 n. 615 e legge 319/1976).

Infine, ai fini dell'espletamento del presente quesito, si evidenzia che per gli impianti produttivi esistenti è ammesso, se il lotto risulta sovraedificato rispetto ai parametri vigenti, un incremento massimo del 10% di volume e superficie per adeguamento alle norme di sicurezza e igiene.

Sono esclusi insediamenti residenziali in zona "D", ed è ammessa una sola unità residenziale, non superiore a 270 mc v.p.p., destinata all'alloggio del custode o del titolare della ditta per l'attività produttiva.

Vincoli paesaggistici e archeologici

L'indagine condotta evidenzia che i cespiti non ricadono in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, come si evince dalla Tavola n° 5 "Vincoli", segnalando solo che una parte della particella 5001 e 5002 ricade nella fascia di rispetto del Vincolo Stradale "Vs". (fig. 77; **cfr. Allegato F**)

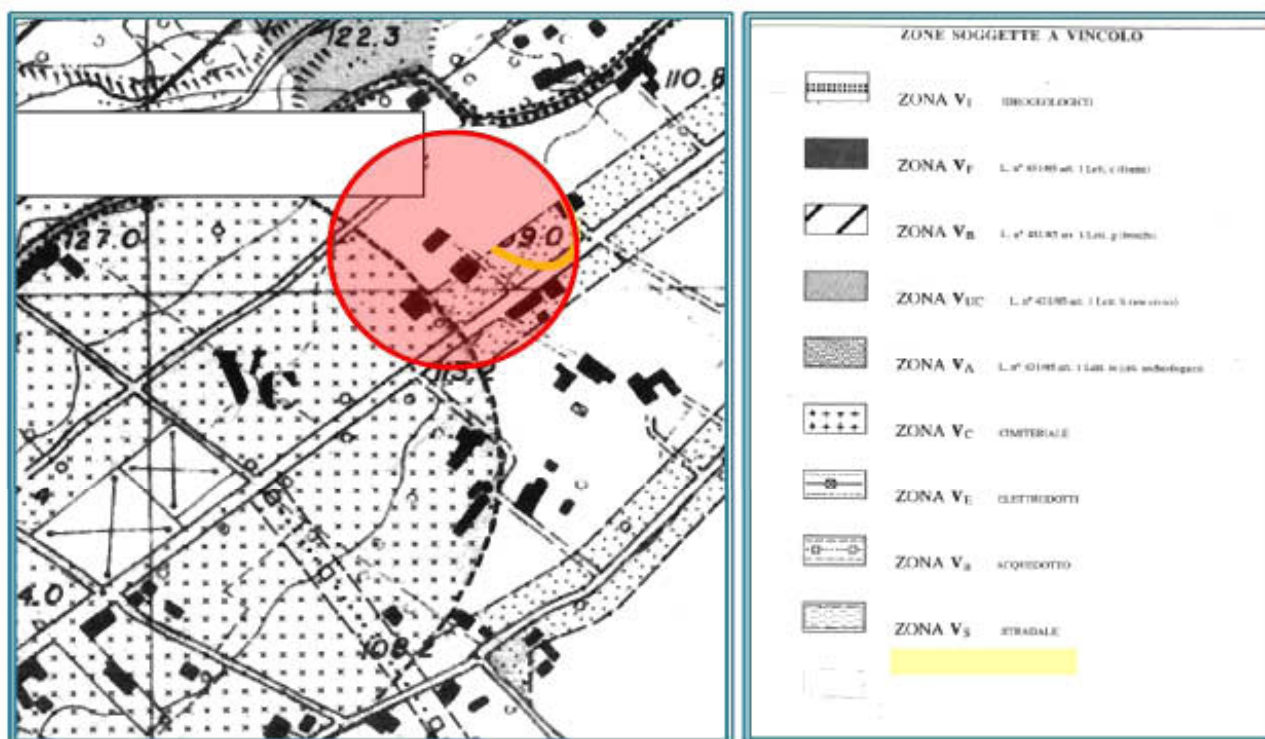


Figura 77 Estratto da Tavola n°5 "Vincoli"



LOTTO 1

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile. Dall'attività di indagine condotta, è emerso che il fabbricato adibito a mulino (subalterno 4) e ubicato lungo la Strada Provinciale, è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978** rilasciata al sig. sulla particella identificata al foglio 10 mappale n. 5/a, ed è stato successivamente interessato da ulteriori concessioni edilizie rilasciate per le modifiche intervenute nel tempo, nello specifico **Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986 - Pratica edilizia n. 6 del 1982**, **Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991** e **Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997**. A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali, effettuata dall'esperto in data 11.09.2025, sono stati rinvenuti i seguenti fascicoli:

- **Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978**, corredata da elaborati grafici di progetto e relazione tecnica;
- **Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986 - Pratica edilizia n. 6 del 1982**, corredata da elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, relazione tecnica, stralcio planimetrico e deposito del progetto presso il Genio Civile;
- **Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991**, corredata da elaborati grafici e relazione tecnica;
- **Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997**, corredata da elaborati grafici di progetto, relazione tecnica e rilievo fotografico.

Inoltre, l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativi che per posizione, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche. Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti





di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), si segnala che nel fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 13 del 07.04.1986 è stata rinvenuta **Ordinanza di sospensione dei lavori - Ordinanza n. 11 del 02.05.1988** - emessa in merito al procedimento penale n. 202/88 dove in merito alla concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986, il Sig. Pretore di Teano ha ritenuto illegittime le concessioni edilizie in deroga per insediamenti produttivi. Si osserva che, non essendo state rinvenute nel fascicolo revocche delle predette concessioni edilizie e non essendo reperibili ulteriori dettagli sul provvedimento citato, si ritiene che le concessioni non risultino revocate; tale aspetto sarà tenuto in considerazione in fase di valutazione mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente decurtativo per "vizi del bene", al fine di rettificare il valore di stima in considerazione di quanto detto poc'anzi.

L'ufficio non ha rinvenuto nessun'altra ordinanza emessa a carico dei debitori riferiti agli immobili oggetto della presente procedura.

In conclusione, la ricerca documentale non ha prodotto ulteriori pratiche edilizie, oltre a quanto già indicato e la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea alla ricostruzione dello stato dei luoghi e all'individuazione delle opere realizzate in difformità.

Si rileva una discrepanza formale nella Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991: viene indicato come riferimento catastale la particella 5/A al foglio 5, così come in alcuni elaborati grafici, allegati ad essa, riportano erroneamente il foglio 5. Altre rappresentazioni grafiche, sempre allegate alla medesima concessione, riportano la medesima particella identificata correttamente al foglio 10. L'errore ha natura formale e non pregiudica sostanzialmente le autorizzazioni rilasciate, in quanto identifica il bene oggetto della concessione. Tuttavia, incide sulla coerenza e la completezza della documentazione urbanistica dell'immobile; pertanto se ne terrà conto in fase di valutazione del bene, applicando un opportuno coefficiente decurtativo "*Vizi del bene*". (figg. 78-87; **cfr. Allegato G**)



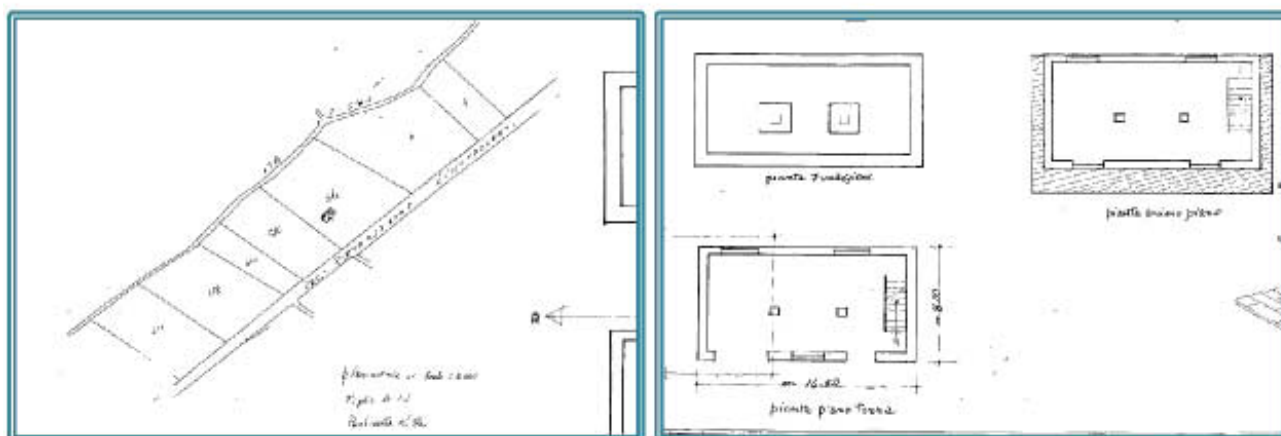


Figura 78 Planimetria (a sinistra) e Pianta fondazione, Pianta Piano Terra e Pianta Piano Primo (a destra)
- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978 -

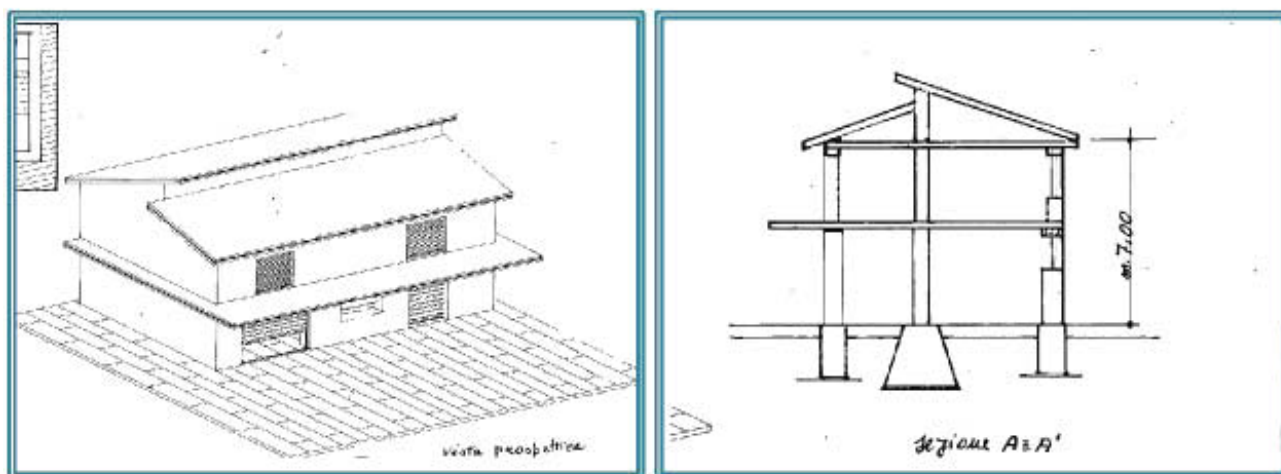


Figura 79 Vista prospettica (a sinistra) e Sezione A-A' (a destra)
- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978 -

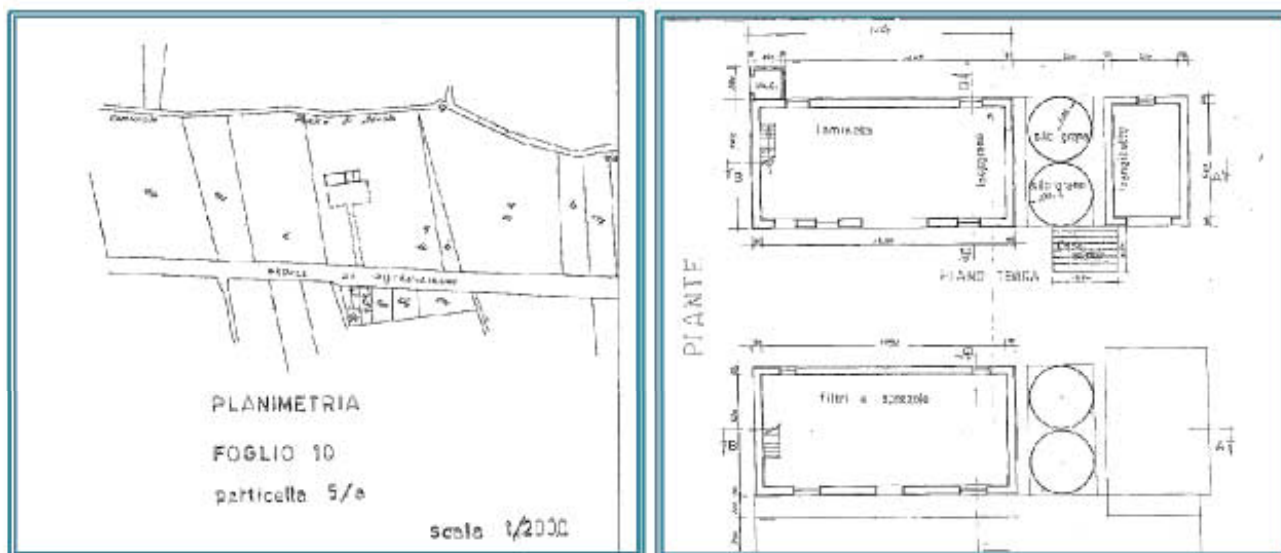


Figura 80 Planimetria (a sinistra) e Pianta Piano Terra e Pianta Piano Primo (a destra)
- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986 - Pratica edilizia n. 6 del 1982 -

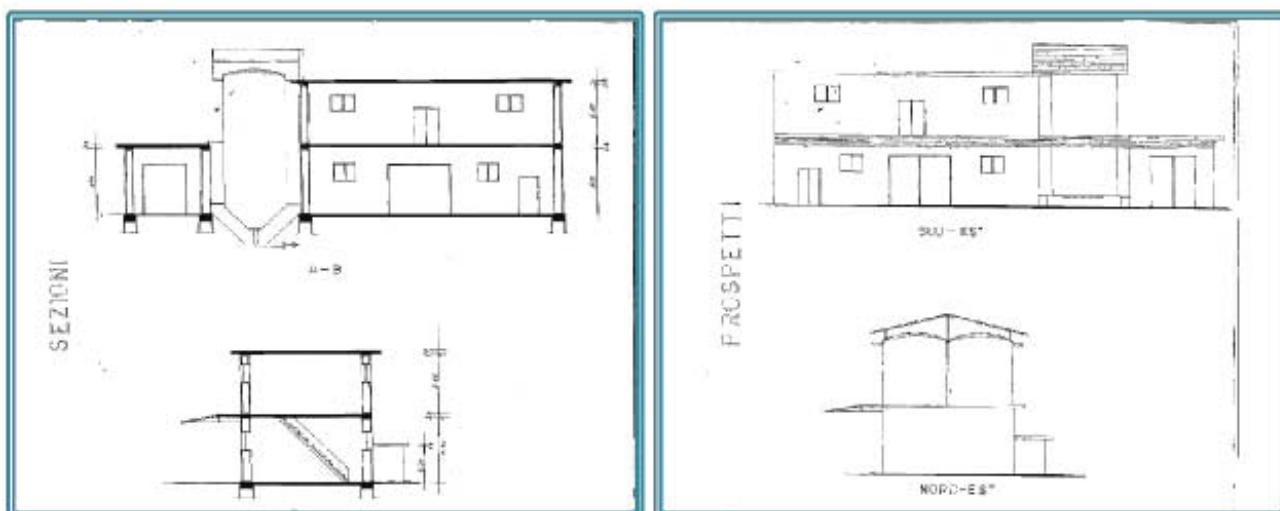


Figura 81 Sezioni (a sinistra) e Prospetti (a destra)

- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986 - Pratica edilizia n. 6 del 1982 -

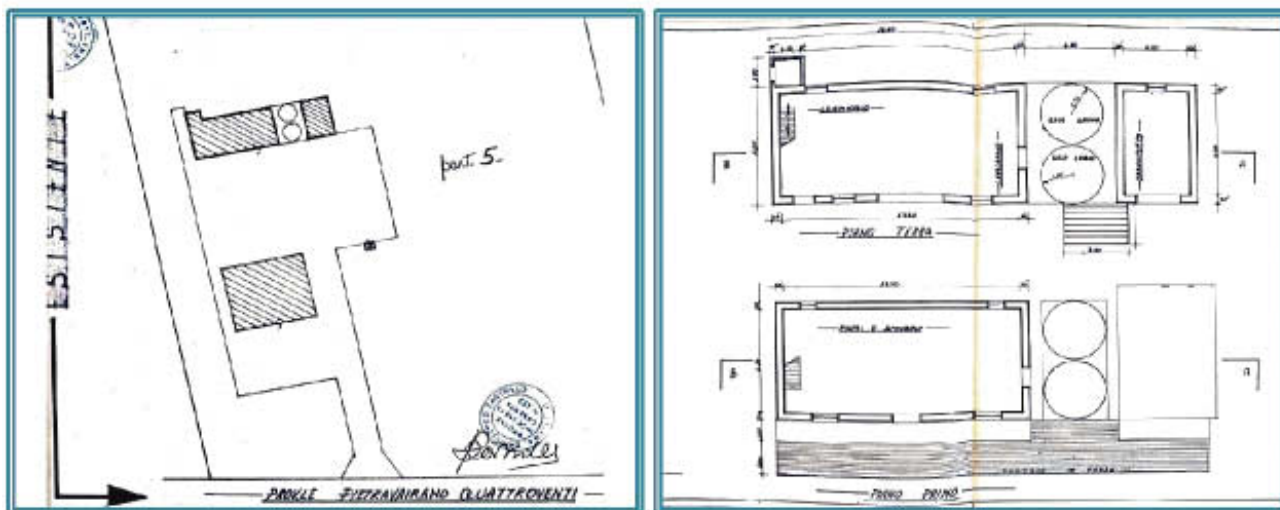


Figura 82 Planimetria (a sinistra) e Pianta Piano Terra e Pianta Piano Primo (a destra) nello stato "ante operam"

- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991 -

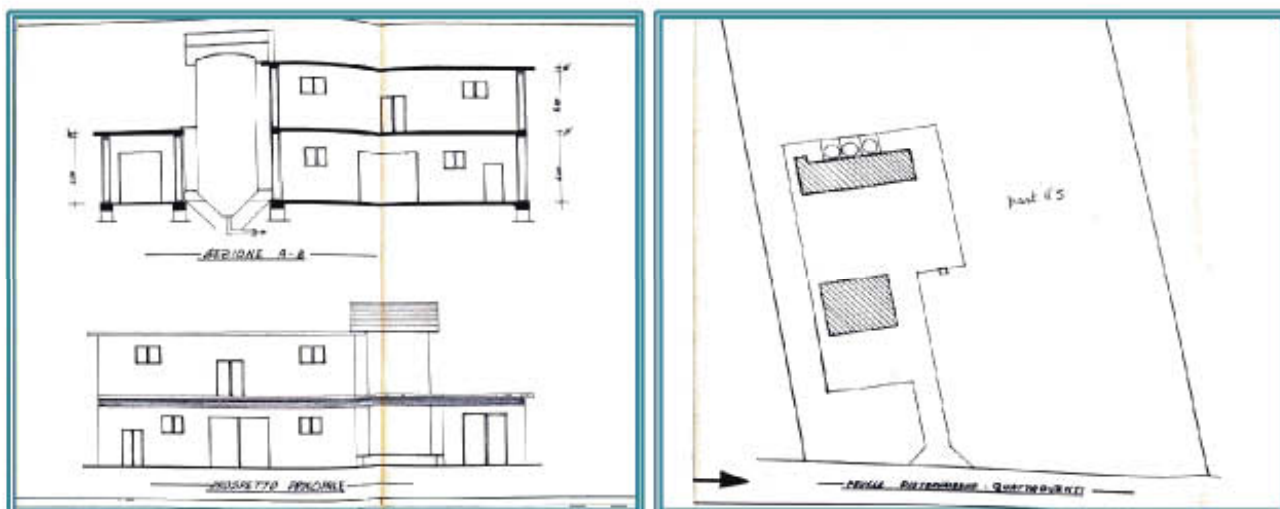


Figura 83 Sezione e prospetti (a sinistra) nello stato "ante operam" e Planimetria nello stato "post operam" (a destra)

- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991 -

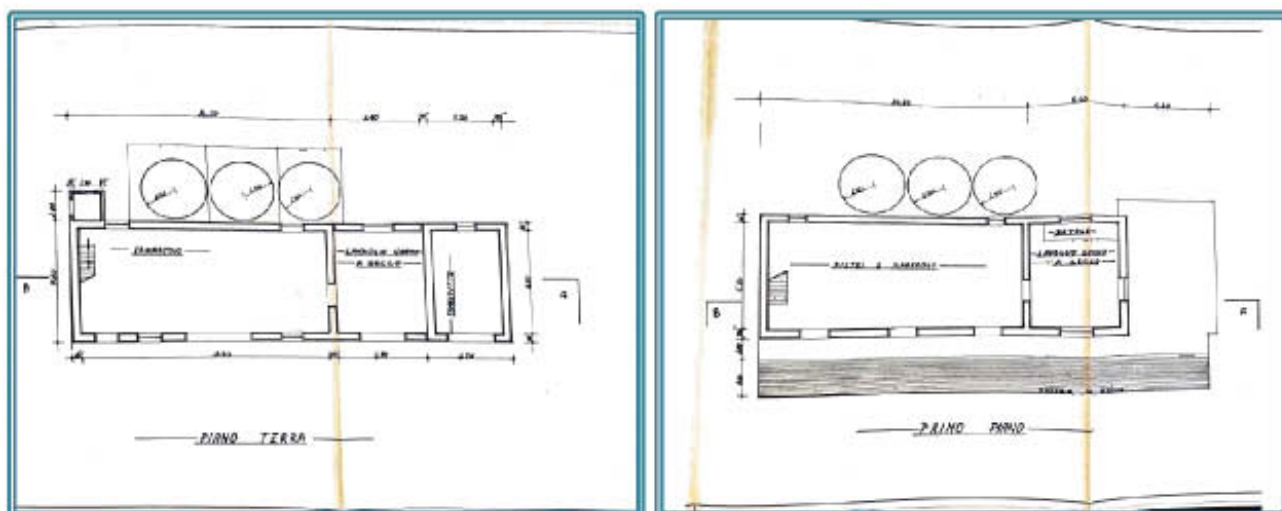


Figura 84 Pianta Piano Terra (a sinistra) e Pianta Piano Primo (a destra) nello stato "post operam"
- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991 -

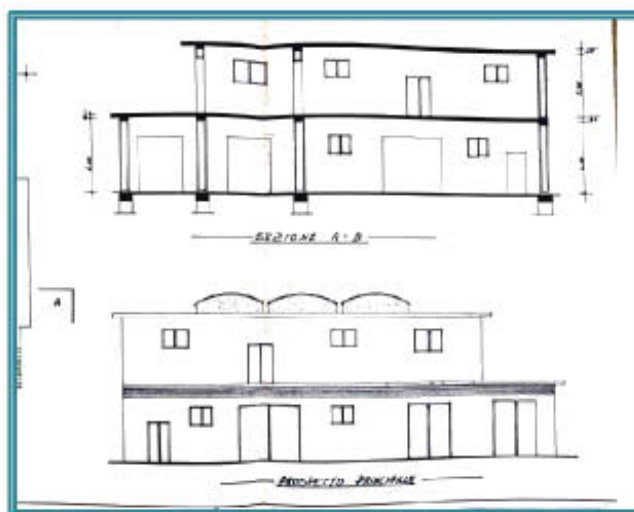


Figura 85 Sezione e prospetto nello stato "post operam"
estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991

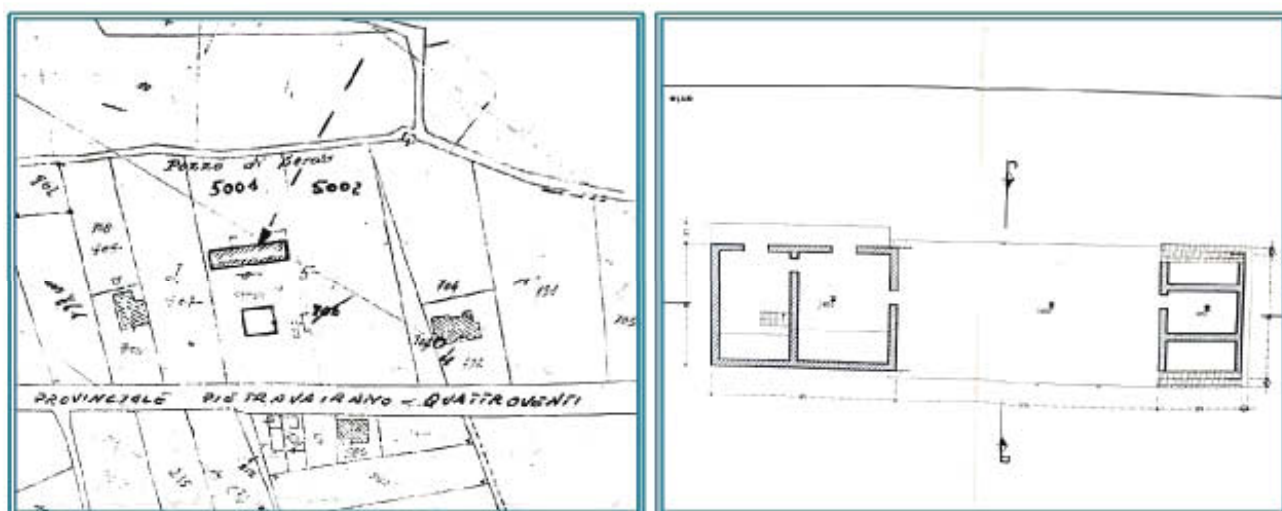


Figura 86 Planimetria (a sinistra) e Pianta Piano Secondo (a destra) nello stato "ante operam"
- estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997 -

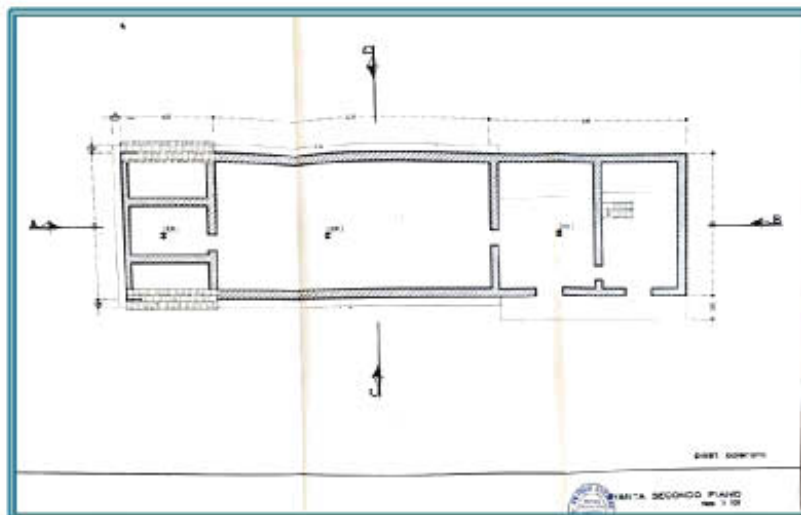


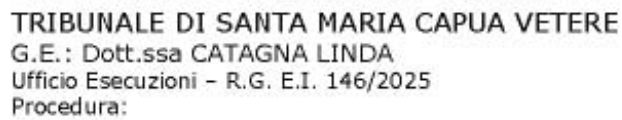
Figura 87 Pianta Piano Secondo nello stato "post operam" – estratto dal fascicolo Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997

Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991 e alla Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997, sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

- a. Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione di un corpo aggiuntivo sul lato sud, che si compone di tre livelli fuori terra e collegato internamente con il fabbricato principale mediante apertura. La porzione di fabbricato presenta lesioni strutturali di rilevante entità e, a seguito di istanza al G.E., ne è stata disposta l'interdizione d'uso;
- b. Una **variazione del prospetto ovest**, per la diversa posizione delle finestre e la presunta apertura di una finestra nel locale destinato al lavaggio del grano; la predetta finestra non è stata visibile in fase di sopralluogo in quanto ostruita dai silos e, dall'interno, chiusa da una lamiera a tutt'altezza;
- c. Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione del deposito posto a destra del fabbricato principale;



- Al piano primo:**

- 70



Al piano secondo sottotetto:

- n. La **realizzazione di una tettoia** a copertura dei silos, posizionata sopra le strutture di stoccaggio sul lato ovest;
- o. Un **ampliamento in sopraelevazione** per la realizzazione in assenza di concessione edilizia del secondo piano;
- p. Una **variazione dei prospetti est e ovest** per la realizzazione di finestre; (fig. 90; cfr. Allegato E)

Al piano terra (depositi di pertinenza):

- q. la **realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale** composto da tre locali e una tettoia collocati in prossimità dell'ingresso della particella 5001; (fig. 91; cfr. Allegato E)

Al piano terra (subalterno 9):

- r. la **realizzazione, in assenza della concessione edilizia, dell'intero fabbricato** destinato a stalla. (fig. 92; cfr. Allegato E)

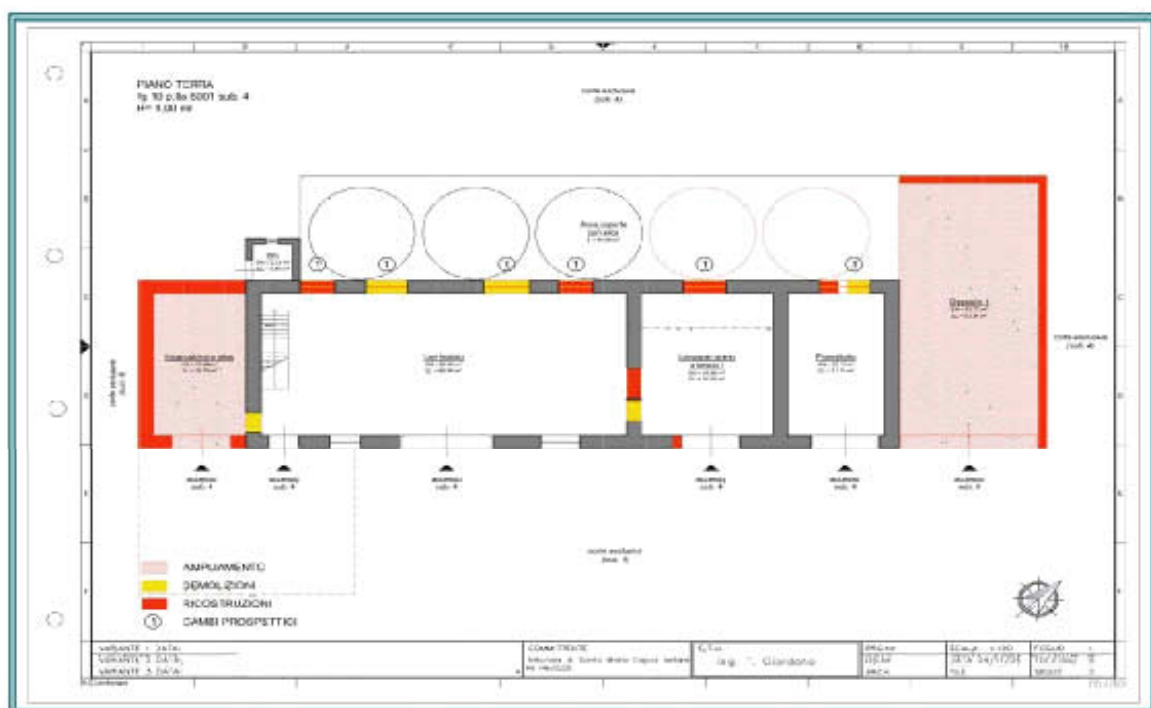


Figura 88 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Terra (LOTTO 1 - subalterno 4)



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa CATAGNA LINDA

Ufficio Esecuzioni - R.G. E.I. 146/2025

Procedura:

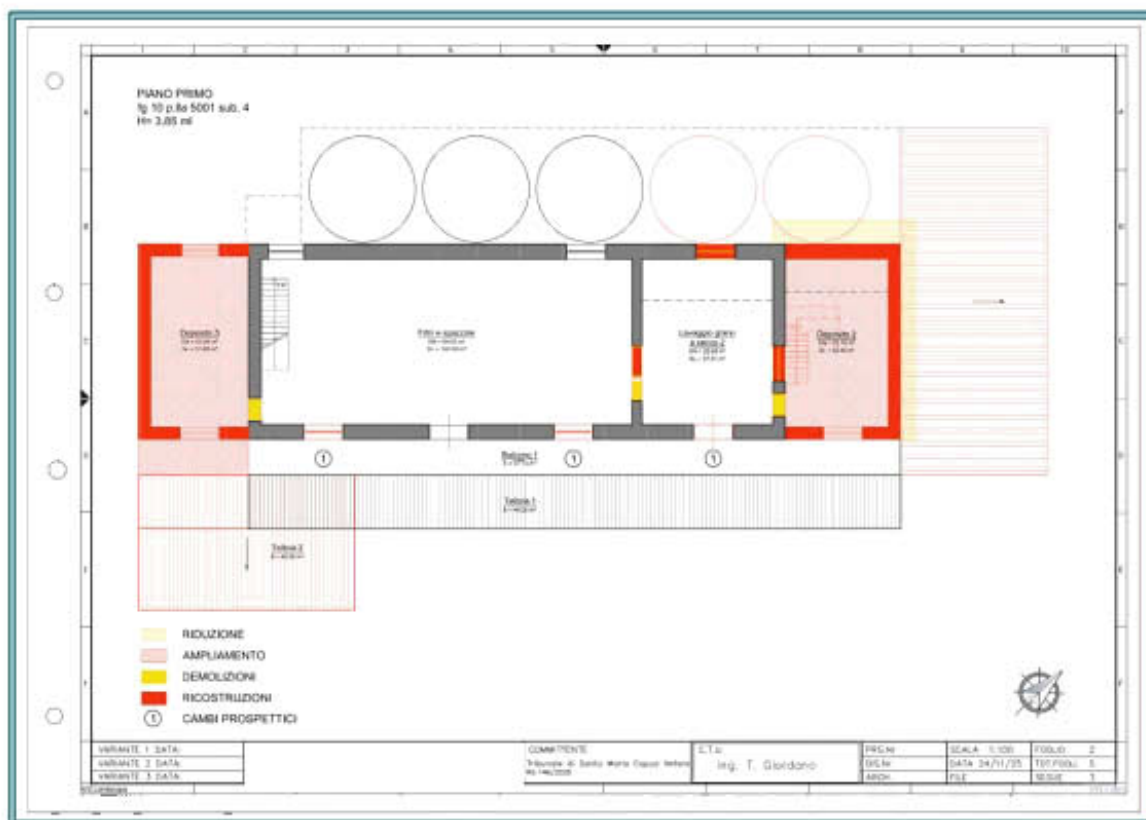


Figura 89 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Primo (LOTTO 1 - subalterno 4)

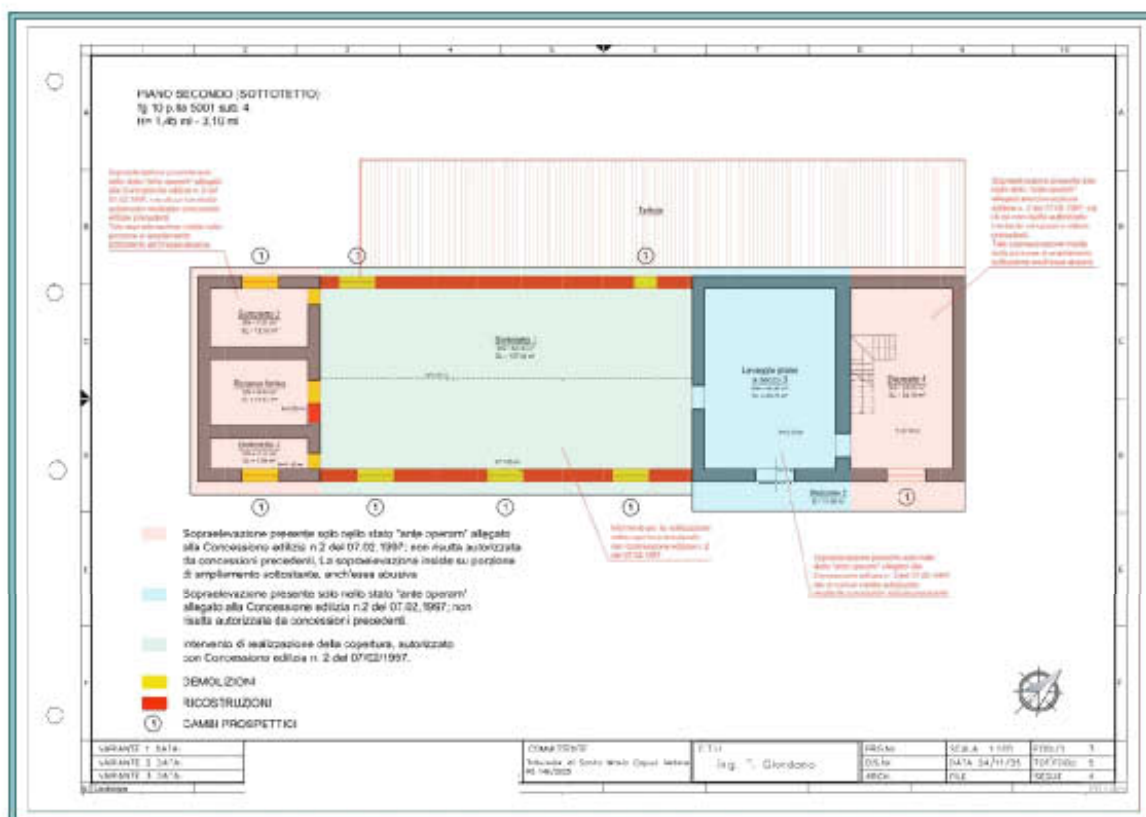


Figura 90 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Secondo sottotetto (LOTTO 1 - subalterno 4)



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

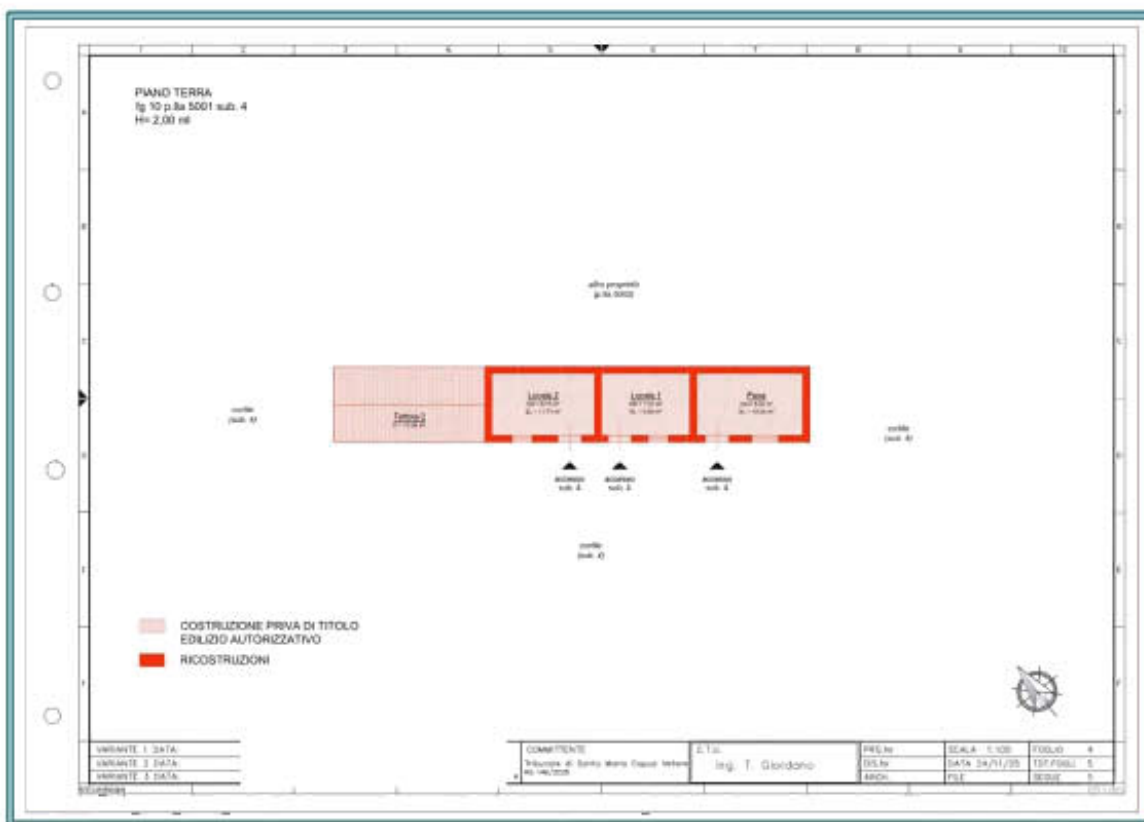


Figura 91 Schema diffinità urbanistiche - Piano Terra (LOTTO 1 - pertinenze annesse al subalterno 4)

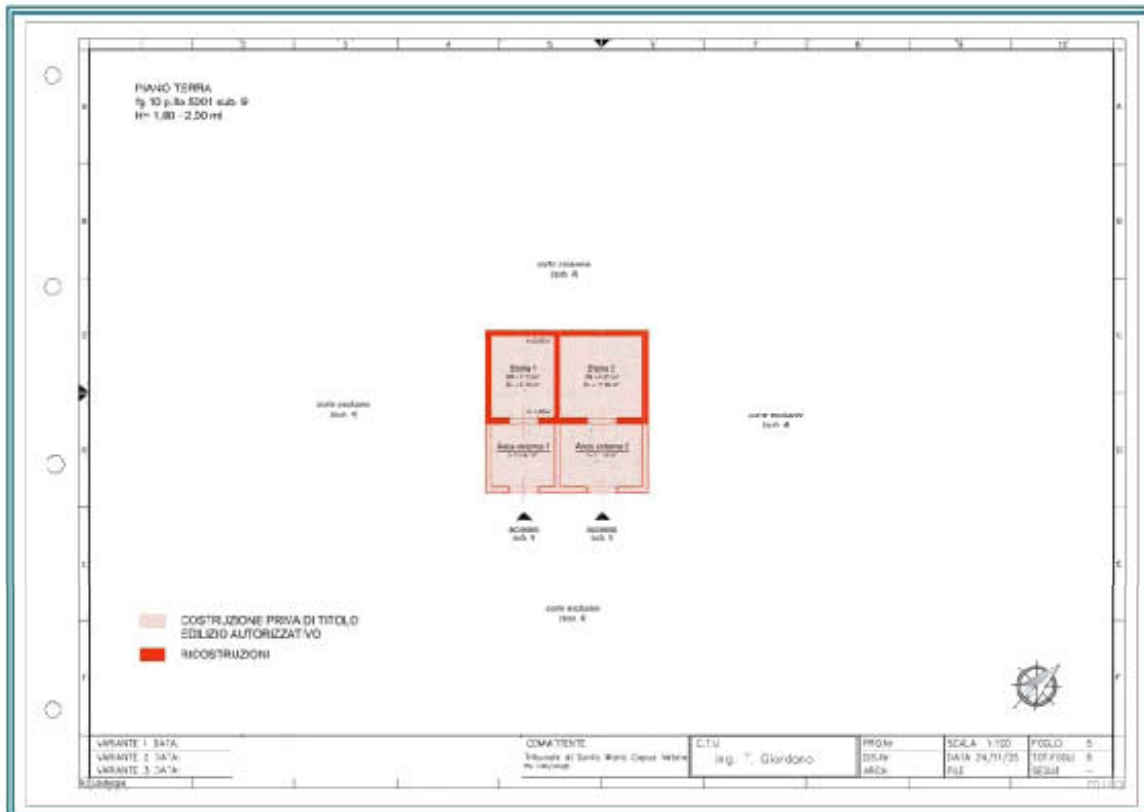


Figura 92 Schema diffinità urbanistiche - Piano Terra (LOTTO 1 - subalterno 9)





Per quanto concerne le difformità riscontrate al piano terra e al piano primo, indicate ai punti b), f), k) e l), trattandosi di abusi tollerati, riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, **tali difformità potranno essere regolarizzate** mediante dichiarazione asseverata da tecnico abilitato e non comporteranno l'applicazione di sanzioni. Ai fini estimativi, tale circostanza sarà considerata attraverso l'applicazione di un apposito coefficiente di riduzione denominato "Vizi del bene".

Per quanto concerne le difformità riscontrate al piano terra, piano primo e piano secondo, indicate ai punti a), c), d), g), h), i), j) m), n) e p), tenendo conto della normativa urbanistica vigente nel Comune di Pietravairano (CE), le opere realizzate risultano in contrasto con le disposizioni regolamentari attualmente in vigore. Con specifico riferimento agli interventi di ampliamento, si richiama l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, il quale stabilisce che, per gli impianti produttivi esistenti, è ammesso un incremento massimo del 10% del volume e della superficie utile, esclusivamente per opere finalizzate all'adeguamento alle normative in materia di sicurezza e igiene. Gli ampliamenti oggetto del presente accertamento risultano invece eseguiti a beneficio dell'attività produttiva e non riconducibili ad interventi di adeguamento normativo, configurandosi come **non sanabili** e pertanto **sarà necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi**.

Per quanto concerne la realizzazione in assenza di concessione edilizia del fabbricato pertinenziale (punto q) e della stalla censita catastalmente con il sub. 9 (punto r), trattandosi di abusi primari e **non sanabili, dovranno essere assoggettate a demolizione e al completo ripristino dello stato legittimo dei luoghi**.

Per quanto concerne la difformità evidenziata al piano secondo, indicata al punto o), relativa alla realizzazione della sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo edilizio, si evidenzia che nei grafici "ante operam" allegati alla Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997 risultano rappresentati ampliamenti che non compaiono nella precedente Concessione





edilizia n. 28 del 12.09.1991. *(A fini esplicativi, si rinvia alla figura 90, nella quale i due ampliamenti sono evidenziati mediante colorazione blu e rossa - cfr. Allegato M).*

La Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997 risulta rilasciata esclusivamente per la realizzazione della copertura della superficie scoperta del terzo livello (piano secondo). In particolare, il progetto assentito prevedeva la realizzazione di due falde a pianta rettangolare, simmetriche e contrapposte, con linea di colmo parallela all'asse longitudinale dell'edificio posta a quota +10,80 m, e linee di gronda collocate alla quota del piano di calpestio del terzo livello (+8,00 m). Si precisa inoltre che i due ampliamenti del secondo livello sono stati realizzati in sopraelevazione su corrispondenti ampliamenti non autorizzati ai piani inferiori.

L'approfondita attività istruttoria svolta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico comunale non ha fatto emergere ulteriori titoli edilizi (permessi di costruire, concessioni, sanatorie o altri atti abilitativi). Pertanto, **sebbene tali ampliamenti risultino rappresentati nello stato "ante operam" dell'ultima concessione rilasciata, essi devono considerarsi difformi, poiché non trovano riscontro nelle Concessioni edilizie precedenti.** Ne consegue che **le opere in questione non risultano sanabili e si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.**

Per quanto riguarda la copertura, essa potrà essere mantenuta, ma dovrà essere ricondotta alle quote assentite nell'ultima concessione, ossia quota +10,80 m in corrispondenza della linea di colmo e quota +8,00 m in corrispondenza della linea di gronda, coincidente con il piano di calpestio del secondo livello. Allo stato attuale, la linea di colmo risulta posta a circa +11,30 m, mentre il piano di calpestio del secondo livello è a quota +8,35 m e la linea di gronda a circa +9,45 m.

In merito all'altezza del piano primo (punto i), che come evidenziato, presenta un incremento di circa 25 cm rispetto alla quota assentita, tale difformità non rientra nei limiti della tolleranza costruttiva del 2% di cui all'art. 34, comma 1, del DPR 380/2001, tuttavia





risultano comunque rispettati i requisiti prescritti dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Pietravairano (CE) e pertanto, **può essere oggetto di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria**. Il relativo costo è stimato in **€ 5.500,00 (Cinquemilacinquecento/00)**, comprensivo degli oneri tecnici, diritti di segreteria, oblazione, spese e sanzioni amministrative ed eventuali ulteriori oneri accessori connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione definitiva resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. Tale importo sarà detratto dal valore del bene.

Sulla base del computo metrico estimativo redatto dall'esperto stimatore e riferito al prezzo LL.PP. Campania 2025, il costo complessivo degli interventi necessari al ripristino di tutte le opere non sanabili elencate in precedenza, è quantificato in **€ 21.150,86 (Ventunomilacentocinquanta/86)**. Detto intervento dovrà essere corredato da opportuna pratica edilizia, la medesima prevista per la regolarizzazione della difformità trattata al punto precedente, i cui costi sono già ricompresi nella stima sopra indicata. Entrambi gli importi saranno detratti dal valore del bene (*cfr. Allegato M*).

Infine, considerata la presenza di attrezzature e silos non più funzionanti e ormai inutilizzabili per vetustà, si è stimato un onere pari a **€ 7.000,00 (Settemila/00)** per le operazioni di rimozione, tenendo conto anche del valore ricavabile dal recupero del materiale ferroso ottenuto dalla loro dismissione. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del bene.





LOTTO 2

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di accertare l'eventuale esistenza di un titolo edilizio legittimante la realizzazione del deposito insistente sulla particella 5002.

A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali, effettuata dall'esperto in data 11.09.2025, mediante una ricerca sia per nominativi che per posizione, non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), l'ufficio non ha rinvenuto nessuna ordinanza emessa a carico dei debitori riferiti all'immobile in oggetto.

Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- a. la **realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del fabbricato destinato a deposito** della consistenza di circa 30 m² ed edificato in aderenza all'opificio (LOTTO 1 – subalterno 4); (fig. 93; **cfr. Allegato E**)



Figura 93 Schema difformità urbanistiche - (LOTTO 2)



Per quanto concerne la realizzazione in assenza di concessione edilizia del fabbricato di circa 30 m² (punto a), trattandosi di abuso primario e **non sanabile**, in quanto in contrasto con le disposizioni regolamentari attualmente in vigore, **dovrà essere assoggettato a demolizione e al completo ripristino dello stato legittimo dei luoghi.**

Sulla base del computo metrico estimativo redatto dall'esperto e riferito al prezzo LL.PP. Campania 2025, il costo complessivo degli interventi necessari alla demolizione del deposito e il ripristino dello stato dei luoghi, è quantificato in **€ 1.514,60 (Millecinquecentoquattordici/60).**

Detto intervento dovrà essere corredato da opportuna pratica edilizia, il cui costo è stimato in **€ 1.000,00 (Mille/00)** comprensivo degli oneri tecnici, diritti di segreteria, spese e sanzioni amministrative ed eventuali ulteriori oneri accessori connessi all'iter, la cui determinazione definitiva resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. Entrambi gli importi saranno detratti dal valore del bene (*cfr. Allegato M*).

LOTTO 3

Inquadramento urbanistico

In risposta al presente quesito, l'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 7060 del 27.10.2025), dal quale risulta che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pietravairano (CE) è il Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 115 del 2001, così come il Regolamento edilizio (RE) è stato approvato con il medesimo decreto (Decreto del Presidente Provinciale n. 115/URB/SA del 01.08.2001).

Per quanto riguarda la redazione del Piano urbanistico comunale (PUC) è in fase di Preliminare di Piano.



L'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella Tavola n° 6 "Zonizzazione" individua la particella 621 in **Zona E (Agricola)** con i seguenti parametri urbanistici: *indice di fabbricabilità fondiaria: per abitazione mc/mq = 0,03; per pertinenze mc/mq = 0,10; numero piani = 2; distacco minimo dagli edifici = ml 10,00; distacco minimo dai confini, per abitazioni e depositi non nocivi = ml 5,00; assoluto (per stalle) = ml 20,00.* Dal CDU rilasciato risulta che la particella in esame ricade per circa 50 m² in Zona B (Residenziale di completamento), con i seguenti parametri urbanistici: *indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq = 1,5; indice di copertura mq/mq = 0,40; altezza massima m 11,00; distacco assoluto dai confini ml 5,00.* Si evidenzia tuttavia che, nella realtà, la particella 621 non si estende fino alla strada comunale Pozzano, ricadendo pertanto interamente in Zona E. (fig. 94; **cf. Allegato F**)

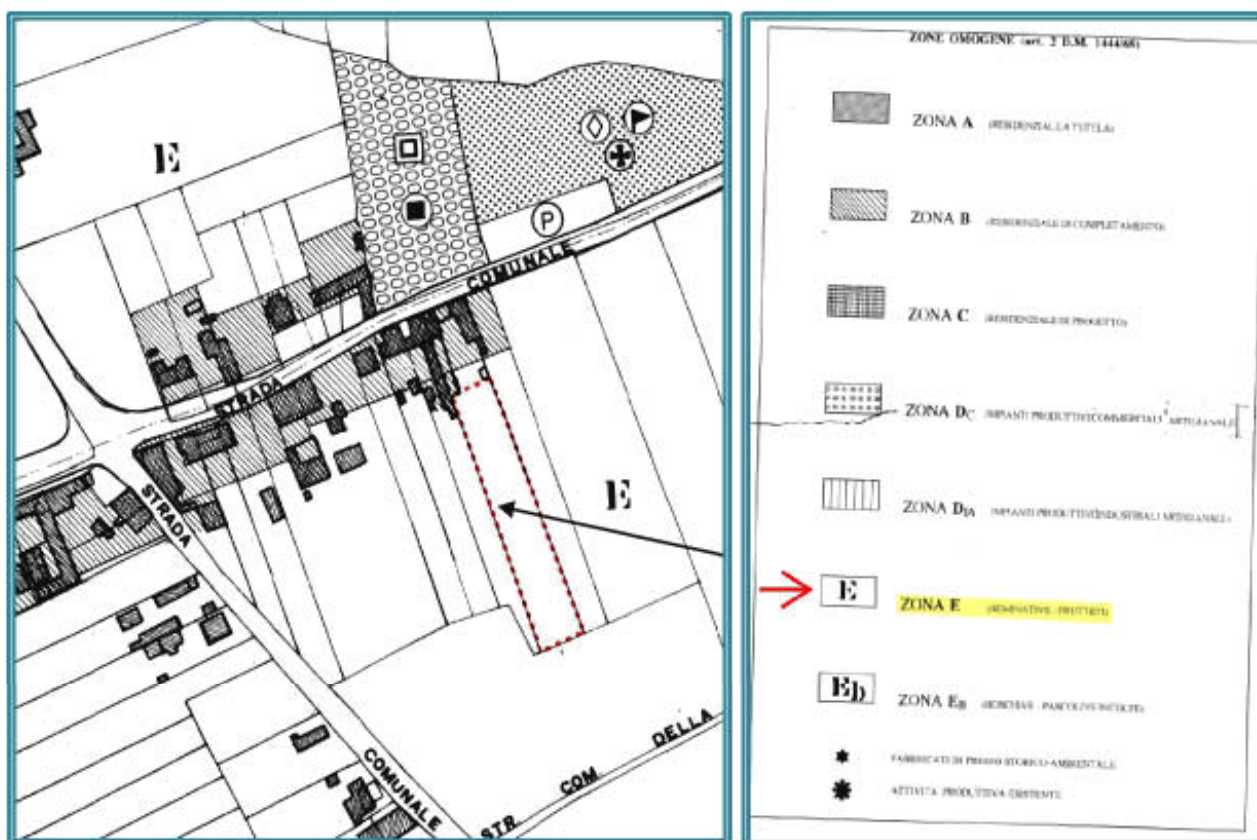


Figura 94 Tavola n°6 "Zonizzazione" - "Zona E (Agricola)"

Vincoli paesaggistici e archeologici

L'indagine condotta evidenzia che i cespiti non ricadono in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, come si evince dalla Tavola n° 5 "Vincoli". (fig. 95; **cfr.**

Allegato F)

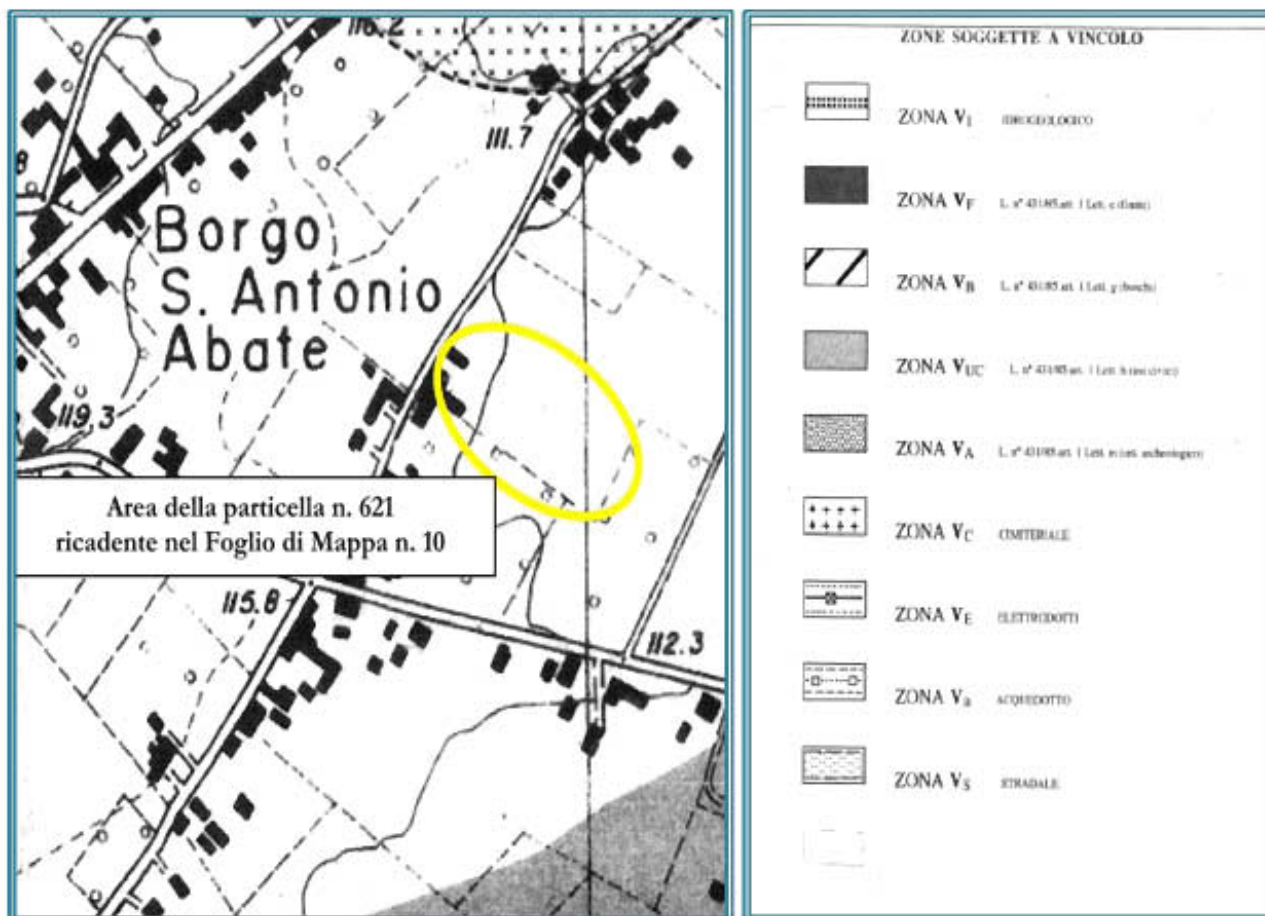


Figura 95 Estratto da Tavola n°5 "Vincoli"



Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

LOTTO 1

Al momento dell'accesso effettuato in data 30.09.2025, l'esperto ha verificato le condizioni di effettiva disponibilità e detenzione dei beni oggetto di stima, che risultano attualmente liberi da persone, poiché l'attività dell'opificio adibito a mulino è inattiva da tempo. Come già evidenziato nei quesiti precedenti, all'interno dell'immobile sono presenti macchinari un tempo utilizzati per l'attività produttiva, oggi non più funzionanti e divenuti inutilizzabili per vetustà. L'esperto ha pertanto stimato un onere pari a € **7.000,00 (Settemila/00)** per le operazioni di rimozione, considerando anche il valore recuperabile dal materiale ferroso derivante dalla loro dismissione. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del bene. **(cfr. Allegato O)**

LOTTO 2

Al momento dell'accesso effettuato in data 30.09.2025, il terreno oggetto di stima è risultato nella disponibilità del debitore ed è attualmente coltivato da un suo parente. **(cfr. Allegato O)**

LOTTO 3

Al momento dell'accesso effettuato in data 30.09.2025, il terreno oggetto di stima è risultato nella disponibilità del debitore e si presenta attualmente incolto e abbandonato. **(cfr. Allegato O)**





Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.** Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.** Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTO 1

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 11.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 18454 Registro Generale 23496 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 4629 del 29.05.2025;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una variazione dei prospetti, un incremento dell'altezza interpiano, la realizzazione di tettoie, un ampliamento in sopraelevazione del secondo piano, la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale e della stalla (subalterno 9), il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 26.650,86**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: per ampliamenti e una variazione dei prospetti, il cui costo per le pratiche DOCFA è stimato in **€ 800,00**. A cui si aggiunge, la presentazione di una pratica PREGEO con l'aggiornamento del tipo mappale il cui costo è stimato in **€ 1.000,00**. Importi da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la rimozione delle attrezzature;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA. e PREGEO);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 26.650,86
4	Oneri per la rimozione delle attrezzature	€ 7.000,00
5	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA e PREGEO)	€ 1.800,00
TOTALE		€ 35.990,86

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la redazione dell'APE, la regolarizzazione urbanistica e catastale e gli oneri per la rimozione delle attrezzature (punti n. 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 2

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 11.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 18454 Registro Generale 23496 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 4629 del 29.05.2025;





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del fabbricato destinato a deposito, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino dello stato dei luoghi è stimato complessivamente in **€ 2.514,60**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: non vi sono difformità catastali.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.514,60
	TOTALE	€ 2.854,60

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica (punto n. 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 3

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;





- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 11.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 18454 Registro Generale 23496 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 4629 del 29.05.2025;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: non vi sono difformità;
- 3) Difformità catastali: non vi sono difformità catastali.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
	TOTALE	€ 340,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato.



Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

TUTTI I LOTTI

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, pertanto, tutti i cespiti, sono da ritenersi estranei all'ambito del patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 96; **cf. Allegato K**).

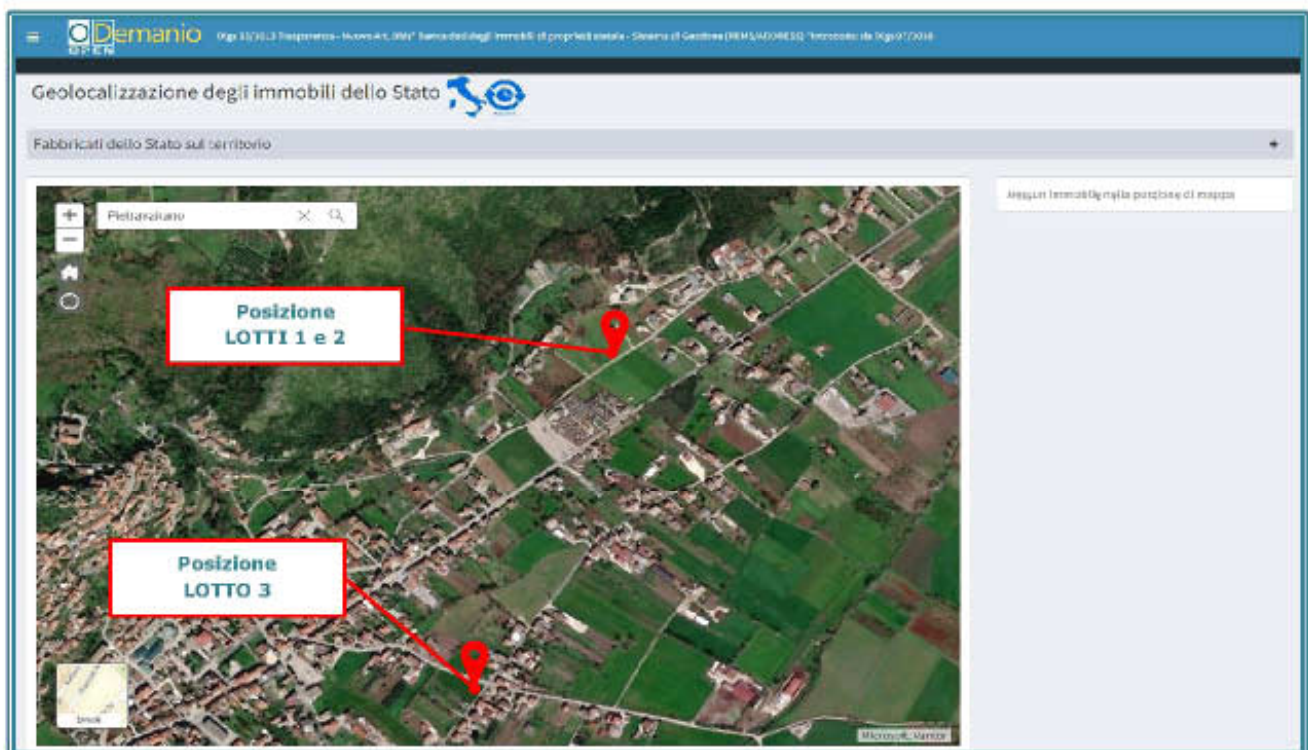


Figura 96 Cartografia piattaforma web Open Demanio



Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

TUTTI I LOTTI

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. 500159/2025 del 06/10/2025). In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali - U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. 529555/2025 del 15.10.2025 - da cui risulta che le particelle originarie 5 e 290 al foglio 10 del comune di Pietravairano (CE) **non risultano gravati da usi civici.**

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, **i cespiti oggetto della procedura non risultano gravati né da censo né da livello.** (cfr. **Allegati C e N**).





Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

TUTTI I LOTTI

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che le unità immobiliari non risultano inserite in un contesto condominiale né soggette ad amministrazione condominiale (ai sensi dell'art. 1138 c.c.).

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); • precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); • precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10%





ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ***justum pretium*** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali. Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'***European Council Directive*** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".





Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;





- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.





Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

LOTTO 1

Metodologia di stima

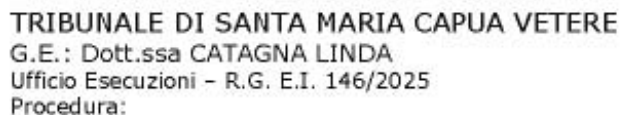
(metodo sintetico-comparativo e verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

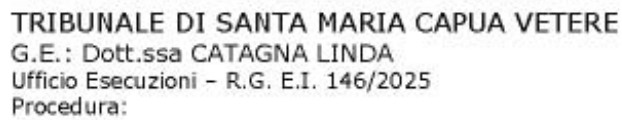




Al fine di verificare la coerenza del valore stimato mediante il metodo diretto, si è ritenuto opportuno procedere anche con il metodo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi. Tale procedura non costituisce il criterio principale di stima, ma viene utilizzato al fine di comparare il risultato ottenuto con un valore ricavato sulla base della potenziale redditività del bene, così da confermare la congruità della valutazione effettuata con riferimento alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell'immobile

1. calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto precedente;
4. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla pratica catastale** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"*, in esecuzione alla Legge 662/96.



¹ Le superfici per il calcolo del valore complessivo di mercato di un immobile – OMI Agenzia delle Entrate (D.P.R. 138/98)



Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 248,34 m² ossia **309,02 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** con una superficie utile di 2,33 m² ossia **0,90 m² commerciali**;
- 3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balcone e tettoia) con una superficie utile di 124,61 m² ossia **16,30 m² commerciali**;
- 4) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte** (Cortile esterno esclusivo) con una superficie utile di 2.396,68 m² ossia **171,54 m² commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 497,76 m² che si arrotonda a **498 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	T	Laminatoio	82,80	99,89	1,00	99,89
	T	Lavaggio grano a secco 1	29,68	38,09	1,00	38,09
	T	Frangitutto	22,15	31,11	1,00	31,11
	1	Filtri e spazzole	84,03	102,02	1,00	102,02
	1	Lavaggio grano a secco 2	29,68	37,91	1,00	37,91
	TOTALE VANI PRINCIPALI		248,34	309,02		309,02
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	T	WC	2,33	3,60	0,25	0,90
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,33	3,60		0,90
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	T	Tettoia 1	25,00	25,00	0,10	2,50
		quota ecc	23,20	23,20	0,05	1,16
	1	Balcone 1	25,00	25,00	0,30	7,50
		quota ecc	12,13	12,13	0,10	1,21
	1	quota ecc (sup. occupata dal deposito2 + sup. balcone da ripristinare)	39,28	39,28	0,10	3,93
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.		124,61	124,61		16,30
D) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE	T	Area di pertinenza esterna	1.545,10	1.545,10	0,10	154,51
		quota ecc	851,58	851,58	0,02	17,03
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.		2.396,68	2.396,68		171,54
TOTALE	A+B+C+D		2.771,96	2.833,91		497,76 ≅ 498 m²



2. Individuazione del più probabile valore di mercato

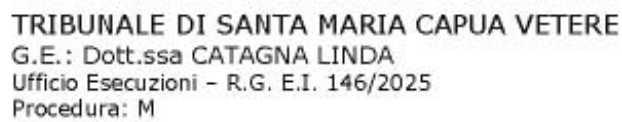
In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Due sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

1) L'esperto ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di capannoni, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 300,00 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:



Figura 97 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati



Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 98



- 2) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, individua il cespite in zona Centro Urbano, con una quotazione per **capannoni tipici** pari ad un valore compreso tra i 165,00 €/m² ed i 453,00 €/m², scegliendo un valore medio di **309,00 €/m²**; (fig. 98; cfr. Allegato L).

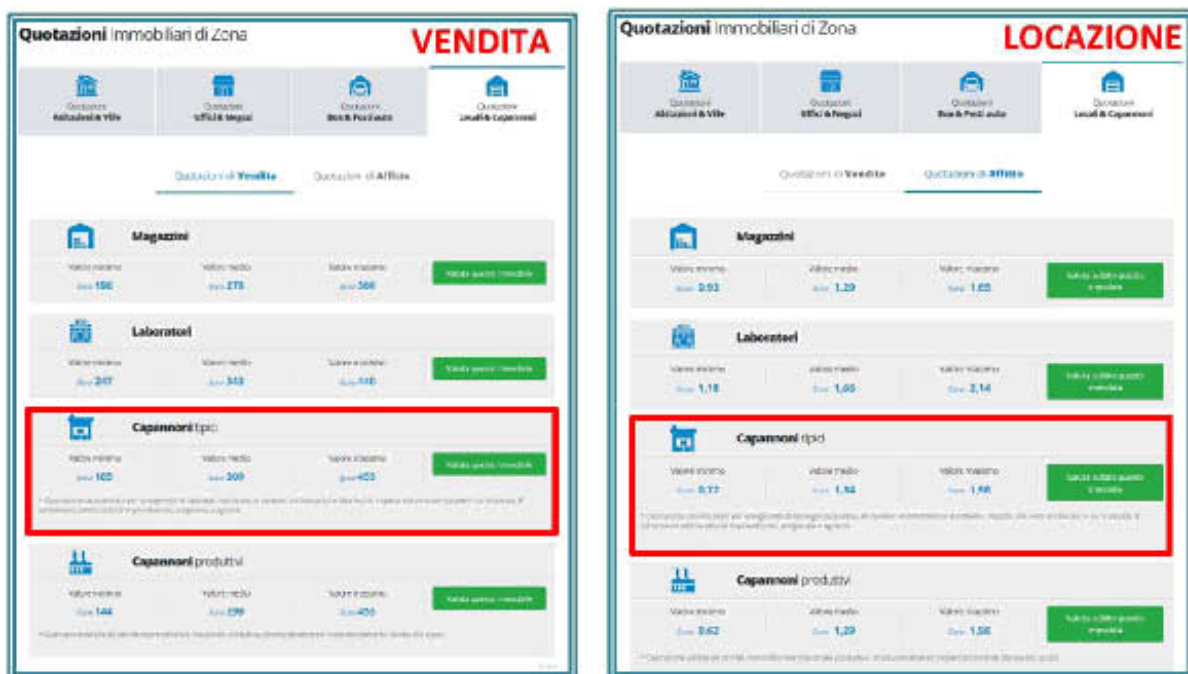


Figura 98 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei due valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **283 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$283 \text{ €/m}^2 \times 498 \text{ m}^2 = \text{€ } 140.934,00 \cong \text{€ } 141.000,00$$

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati, i quali prescindono dal reale stato e dalla specifica tipologia del bene in esame poiché riferiti alla generica categoria del cespite oggetto di stima nella zona di interesse, si rende ora necessario

applicare i coefficienti riduttivi o incrementali propri dell'immobile oggetto di valutazione, così da calibrare il valore individuato al paragrafo precedente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della fattispecie, al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,² in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione prevalente dell'immobile
	V	luminosità
	VI	altezza dal piano stradale
	VII	accessibilità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 40% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	vetustà fabbricato
	IX	stato d'uso e manutenzione immobile
	X	finiture civili
	XI	dimensione e forma delle aperture
	XII	stato manutentivo impianti
	XIII	distribuzione spazi
	XIV	accesso portatori handicap

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

² M. Crefica, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	20%	28.200,00	ubicazione in relazione ai servizi	28.200,00	1,00	28.200,00
			vicinanza agli assi principali	28.200,00	1,05	29.610,00
			disponibilità di parcheggio	29.610,00	1,20	35.532,00
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			35.532,00
POSIZIONE	20%	28.200,00	esposizione prevalente	28.200,00	1,05	29.610,00
			luminosità	29.610,00	0,97	28.721,70
			altezza dal piano stradale	28.721,70	1,00	28.721,70
			accessibilità	28.721,70	1,00	28.721,70
VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			28.721,70			
TIPOLOGICHE	40%	56.400,00	vetustà fabbricato	56.400,00	0,95	53.580,00
			stato d'uso e manutenzione	53.580,00	0,95	50.901,00
			finiture civili	50.901,00	0,96	48.864,96
			dimensione e forma aperture	48.864,96	0,99	48.376,31
			stato manutentivo impianti	48.376,31	0,96	46.441,26
			distribuzione spazi	46.441,26	0,98	45.512,43
			accesso portatori handicap	45.512,43	0,98	44.602,18
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			44.602,18
PRODUTTIVE	20%	28.200,00	appetibilità ai fini locativi	28.200,00	0,99	27.918,00
			stato di possesso immobile	27.918,00	0,99	27.638,82
			assenza di vizi del bene	27.638,82	0,80	22.111,06
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			22.111,06
100%		141.000,00	----->			130.966,94

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a
€ 130.966,94.

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili, un ammontare complessivo pari a **€ 26.650,86** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per ampliamento e demolizione; si stima il costo per tali operazioni in **€ 1.800,00**, da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 102.516,08** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e i costi della pratica catastale.





5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.
- Per la rimozione delle attrezzature e silos presenti si stima un costo di **€ 7.000,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 95.316,08** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 90.550,28 che si arrotonda in **€ 91.000,00 (Novantunomila/00).**





Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione;

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, l'esperto ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Il **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Urbano, con una quotazione, per **capannoni tipici**, pari ad un valore compreso tra 0,72 e 1,96 €/m², con un valore medio di **1,34 €/m²**; (fig. 98; **cfr. Allegato L**)





Pertanto, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **1,34 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$498 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 667,32 \text{ €/mese} \cong \textbf{670,00 €/mese}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 8.040,00 € (Ottomilaquaranta/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\textbf{Bf} = \textbf{Rlt} - \textbf{Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 8.040,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 8.040,00 € - 1.206,00 € = 6.834,00 €**

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **r = rm + ΣA - ΣD**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in





data recente, è risultato essere pari al 4,35 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,05
- Disponibilità di parcheggio: -0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: +0,20
- Impianti: +0,25
- Incidenza oneri manutenzione: +0,20
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,05
- Grado di finiture interne: +0,20
- Età dell'immobile: +0,20

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 4,35 - 0,05 - 0,05 - 0,05 + 0,20 + 0,25 + 0,20 - 0,05 + 0,20 + 0,20 = \mathbf{5,20\%}$$

Valore di Stima:

$$V = Bf / r = 6.834,00 / 0,0520 = \mathbf{131.423,08 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 5%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**







fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

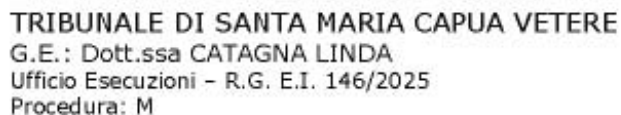
1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto precedente;
3. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica**;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

LOTTO 2

1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. La selezione dei fondi da porre a confronto richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, inteso come un ambito territoriale nel quale i valori fondiari si formano secondo dinamiche simili e riconoscibili. Tale mercato non coincide necessariamente con l'intero territorio comunale, potendo essere suddiviso in micro-aree omogenee nelle quali alcune caratteristiche — quali accessibilità, qualità agronomica, destinazione urbanistica, morfologia e dotazioni infrastrutturali — assumono un peso maggiore nella determinazione del valore. Tenendo conto che, secondo lo strumento urbanistico vigente, il fondo oggetto di stima ricade in zona Dc (Impianti produttivi commerciali e artigianali). Tuttavia, non disponendo della superficie minima di intervento prevista dalla normativa di zona, esso non risulta suscettibile di utilizzazione





La fonte dei dati scelta per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

1) Dalla consultazione dei **Valori Fondiari Medi Unitari** della Regione Campania – aggiornati per l'anno 2023 – che individua il cespite in Zona 3, si rileva che per la coltura **Seminativo**, il valore medio è pari a 20.573,00 €/Ha. (fig. 99, **cfr. Alleg. L**)

Figura 99 Valori Fondiari Medi Unitari della Regione Campania – aggiornati per l'anno 2023



Considerando che la superficie totale del LOTTO 2 è pari a 3.850 m², le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$\frac{20.573,00 \text{ €/Ha}}{10.000} \times 3.850 \text{ m}^2 = \text{€ } 7.920,61 \cong \text{€ } 8.000,00 \text{ (ottomila/00)}$$

2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di terreni nel territorio di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, così da calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,³ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	prossimità ai servizi essenziali
	II	distanza da viabilità principale
	III	accessibilità carrabile

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione e pendenza
	V	qualità dell'irraggiamento solare
	VI	quota altimetrica e drenaggio
	VII	accesso da strada pubblica

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	conformazione e regolarità del lotto
	IX	qualità agronomica del suolo
	X	presenza di recinzioni o sistemazioni
	XI	disponibilità idrica / pozzi
	XII	servitù attive/passive
	XIII	forma e dimensione del lotto
	XIV	accessibilità mezzi agricoli

³ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche produttive** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	potenzialità produttiva del fondo
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato	
	LOCALIZZAZIONE	30%	2.400,00	prossimità ai servizi essenziali	2.400,00	1,05	2.520,00
				distanza da viabilità principale	2.520,00	1,50	3.780,00
				accessibilità carrabile	3.780,00	1,20	4.536,00
				VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			4.536,00
	POSIZIONE	25%	2.000,00	esposizione e pendenza	2.000,00	1,30	2.600,00
				qualità dell'irraggiamento solare	2.600,00	1,30	3.380,00
				quota altimetrica e drenaggio	3.380,00	1,30	4.394,00
				accesso da strada pubblica	4.394,00	1,30	5.712,20
				VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			5.712,20
	TIPOLOGICHE	30%	2.400,00	conformazione e regolarità del	2.400,00	1,00	2.400,00
				qualità agronomica del suolo	2.400,00	1,00	2.400,00
				presenza di recinzioni o	2.400,00	1,00	2.400,00
				disponibilità idrica / pozzi	2.400,00	1,00	2.400,00
				servitù attive/passive	2.400,00	1,00	2.400,00
				forma e dimensione del lotto	2.400,00	1,00	2.400,00
				accessibilità mezzi agricoli	2.400,00	1,00	2.400,00
				VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			2.400,00
	PRODUTTIVE	15%	1.200,00	potenzialità produttiva del fondo	1.200,00	1,00	1.200,00
				stato di possesso immobile	1.200,00	1,00	1.200,00
				assenza di vizi del bene	1.200,00	0,99	1.188,00
VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA				1.188,00			
100%		8.000,00	----->			13.836,20	

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a
€ 13.836,20.

3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere abusive, un ammontare complessivo pari a **€ 2.514,60** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 11.321,60** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e del ripristino delle opere.





4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 11.321,60** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 10.755,52 che si arrotonda in **€ 11.000,00 (Undicimila/00)**.

LOTTO 3

1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.





La fonte dei dati scelta per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

1) Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590 della Regione Campania (Decreto n° 743 del 16.11.2023):

1) Dalla consultazione dei Valori Fondiari Medi Unitari della Regione Campania – aggiornati per l'anno 2023 – che individua il cespite in Zona 3, si rileva che per la coltura incolto produttivo, il valore medio è pari a 5.262,00 €/Ha. (fig. 100, cfr. Allegato L)

ZONA 3	
Comprende i Comuni di : AILANO, CAMIGLIANO, CAPRIATI AL VOLTURNO, CASTEL DI SASSO, GIORLANO, FONTEGRECA, FORMICOLA, GIANO VETUSTO, LIBERI, PIETRAMELARA, PIETRAVAIRANO, PONTELATONE, PRATA SANNITA, PRATELLA, PRESENZANO, RAVISCANINA, RIARDO, ROCCAROMANA, ROCCHETTA E CROCE, VAIRANO PATENORA.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEF UNITARI €/Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	28.567,00
Seminativo Arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	24.001,00
Prato irriguo	20.116,00
Prato	18.288,00
Pascolo	6.885,00
Pascolo arborato	7.436,00
Pascolo cespugliato	5.152,00
Orto	38.862,00
Orto irriguo	41.147,00
Vigneto	25.942,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	47.429,00
Oliveto	21.197,00
Nocciolo	37.424,00
Castagneto da frutto	23.198,00
Bosco alto fusto	6.514,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

Figura 100 Valori Fondiari Medi Unitari della Regione Campania – aggiornati per l'anno 2023



Considerando che la superficie totale del LOTTO 3 è pari a 1.929 m², le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$\frac{5.262,00 \text{ €/Ha}}{10.000} \times 1.929 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.015,04 \cong \text{€ } 1.000,00 \text{ (mille/00)}$$

2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di terreni nel territorio di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, così da calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,⁴ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	prossimità ai servizi essenziali
	II	distanza da viabilità principale
	III	accessibilità carrabile

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione e pendenza
	V	qualità dell'irraggiamento solare
	VI	quota altimetrica e drenaggio
	VII	accesso da strada pubblica

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	conformazione e regolarità del lotto
	IX	qualità agronomica del suolo
	X	presenza di recinzioni o sistemazioni
	XI	disponibilità idrica / pozzi
	XII	servitù attive/passive
	XIII	forma e dimensione del lotto
	XIV	accessibilità mezzi agricoli

⁴ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche produttive** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	potenzialità produttiva del fondo
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
	30%	300,00	prossimità ai servizi essenziali	300,00	1,00	300,00
			distanza da viabilità principale	300,00	1,20	360,00
			accessibilità carrabile	360,00	0,65	234,00
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			234,00
	25%	250,00	esposizione e pendenza	250,00	1,20	300,00
			qualità dell'irraggiamento solare	300,00	1,20	360,00
			quota altimetrica e drenaggio	360,00	1,20	432,00
			accesso da strada pubblica	432,00	0,65	280,80
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			280,80
	30%	300,00	conformazione e regolarità del	300,00	1,00	300,00
			qualità agronomica del suolo	300,00	1,00	300,00
			presenza di recinzioni o	300,00	1,20	360,00
			disponibilità idrica / pozzi	360,00	0,95	342,00
			servitù attive/passive	342,00	1,00	342,00
			forma e dimensione del lotto	342,00	1,00	342,00
			accessibilità mezzi agricoli	342,00	0,90	307,80
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			307,80
	15%	150,00	potenzialità produttiva del fondo	150,00	0,95	142,50
			stato di possesso immobile	142,50	1,00	142,50
			assenza di vizi del bene	142,50	0,65	92,63
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			92,63
100%		1.000,00	----->			915,23

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 915,23**.

3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 915,23** al netto dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale.





4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 915,23** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 869,46 che si arrotonda in **€ 900,00 (Novecento/00)**.

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

TUTTI I LOTTI

Non vi è quota indivisa da suddividere, i cespiti sono pignorati per intero.





Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

n risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

TUTTI I LOTTI

Dai certificati ottenuti risulta che:

- Il sig. e residente in

è risultato coniugato

con la sig.ra

coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di

2. L'estratto

di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (24.10.1982), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale.

- Il sig. e residente in

, è risultato coniugato

con la sig.ra I

coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di con

atto numero. L'estratto di matrimonio non riporta

annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (29.04.1984), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (**cfr. Alleg. P**).





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 118 pagine dattiloscritte unitamente a n. 19 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- A.** *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B.** *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
 - B1. LOTTO 1
 - B2. LOTTO 2
 - B3. LOTTO 3
- C.** *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, Estratto Foglio d'impianto, visure storiche;*
 - C1. LOTTO 1: elaborato planimetrico; pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;
 - C2. LOTTO 2: visura storica, Schema difformità catastali;
 - C3. LOTTO 3: estratto di mappa Catasto Terreni attuale, Estratto Foglio d'impianto, visura storica;
- D.** *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
 - D1. LOTTO 1
 - D2. LOTTO 2
 - D3. LOTTO 3
- E.** *Planimetria riportante le difformità edilizie;*
 - E1. LOTTO 1
 - E2. LOTTO 2
- F.** *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti:*
 - F1. LOTTI 1 e 2: Norme tecniche di attuazione; Estratto da Tavola n°6 "Zonizzazione"; Estratto da Tavola n°5 "Vincoli";
 - F2. LOTTO 3: Norme tecniche di attuazione; Estratto da Tavola n°6 "Zonizzazione"; Estratto da Tavola n°5 "Vincoli";





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa CATAGNA LINDA
Ufficio Esecuzioni - R.G. E.I. 146/2025
Procedura:

- G.** Documentazione urbanistica: Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978; Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986 - Pratica edilizia n. 6 del 1982; Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991; Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997; Ordinanza n. 11 del 02.05.1988; Certificato di destinazione urbanistica Prot n. 7060 del 27.10.2025;
 - H.** Atti di provenienza: Nota di trascrizione Atto di compravendita del 26.02.1977 per Notar Enrico Cestari; Atto di donazioni del 11.11.1997 per notaio Giovanni Reccia;
 - I.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobili;
 - J.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
 - K.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;
 - L.** Listini Immobiliari:
 - L1. LOTTO 1: Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;
 - L2. LOTTO 2: Estratto da Valori Fondiari Medi Unitari della Regione Campania;
 - L3. LOTTO 3: Estratto da Valori Fondiari Medi Unitari della Regione Campania;
 - M.** Computi metrici estimativi;
 - N.** Certificazione usi civici;
 - O.** Verbale di sopralluogo;
 - P.** Certificati anagrafica eseguiti: Certificati di residenza; Estratto di matrimonio;
 - Q.** Virtual Tour 360°;
 - R.** Interdizione della porzione di fabbricato: Istanza al GE del 26.01.2026; Verbale di accesso del 20.02.2026; Documentazione fotografica;
 - S.** Invio produzione alle parti.
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 06.03.2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano



118



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense